

VYSOKÉ UČENÍ TECHNICKÉ V BRNĚ
BRNO UNIVERSITY OF TECHNOLOGY



ÚSTAV SOUDNÍHO INŽENÝRSTVÍ
INSTITUT OF FORENSIC ENGINEERING

**POROVNÁNÍ VÝŠE CENOVÝCH PODÍLŮ JEDNOTLIVÝCH
KONSTRUKCÍ BUDOV PRO BYDLENÍ NA CELKOVÉ CENĚ
UVEDENÉ V CENOVÉM PŘEDPISU A STANOVENÉ
POLOŽKOVÝM ROZPOČTEM.**

COMPARISON OF PRICE SHARES OF BUILDING STRUCTURES FOR HOUSING IN THE
TOTAL PRICE QUOTED IN THE PRICE SET BY REGULATION AND ITEMIZED BUDGET.

DIPLOMOVÁ PRÁCE
MASTER'S THESIS

AUTOR PRÁCE
AUTHOR

ING. ANNA KROULÍKOVÁ

VEDOUCÍ PRÁCE
SUPERVISOR

ING. JAROSLAVA KOSOVÁ

BRNO 2013

Vysoké učení technické v Brně, Ústav soudního inženýrství

Ústav soudního inženýrství
Akademický rok: 2012/2013

ZADÁNÍ DIPLOMOVÉ PRÁCE

student(ka): Ing. Anna Kroulíková

který/která studuje v **magisterském navazujícím studijním programu**

obor: **Realitní inženýrství (3917T003)**

Ředitel ústavu 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:

Porovnání výše cenových podílů jednotlivých konstrukcí budov pro bydlení na celkové ceně uvedené v cenovém předpisu a stanovené položkovým rozpočtem.

v anglickém jazyce:

Comparison of price shares of building structures for housing in the total price quoted in the price set by regulation and itemized budget.

Stručná charakteristika problematiky úkolu:

Úkolem studenta je určit z položkových rozpočtů vybraných objektů pro bydlení velikost cenových podílů jednotlivých konstrukcí v členění dle cenového předpisu jednak pro jednotlivé vybrané objekty a jednak pro celou vybranou skupinu. Cenové podíly stanovené z položkových rozpočtů porovnat s podíly dle cenového předpisu. Vybraný objekt ocenit nákladovou metodou podle cenového předpisu s použitím cenových podílů určených podle položkových rozpočtů a cenových podílů podle cenového předpisu. Zjištěné výsledky porovnat a vyhodnotit.

Cíle diplomové práce:

Cílem diplomové práce je zjistit, zda cenové podíly konstrukcí vybraných objektů pro bydlení uvedené v cenovém předpisu odpovídají pořizovacím nákladům stanoveným položkovým rozpočtem.

Seznam odborné literatury:

BRADÁČ, Albert, et al. Teorie oceňování nemovitostí. VIII. Přepřacované a doplněné vydání, Akademické nakladatelství CERM, Brno 2009, 753 s.

Vedoucí diplomové práce: Ing. Jaroslava Kosová

Termín odevzdání diplomové práce je stanoven časovým plánem akademického roku 2012/2013.

V Brně, dne 19.10.2012

L.S.

doc. Ing. Robert Kledus, Ph.D.
Ředitel vysokoškolského ústavu

Abstrakt

Diplomová práce se zabývá porovnáním výše cenových podílů jednotlivých konstrukcí budov pro bydlení na celkové ceně uvedené v cenovém předpisu a stanovené položkovým rozpočtem. V úvodu diplomové práce jsou uvedeny metody ocenění rodinných domů nákladovým způsobem a postup stanovení a úpravy cenových podílů konstrukcí a vybavení. Na základě položkových rozpočtů rodinných domů jsou podle zvolené metodiky určeny cenové podíly konstrukcí a vybavení, které jsou porovnány s cenovými podíly konstrukcí a vybavení vyhlášky č. 3/2008 Sb. Cílem této diplomové práce je určit, zda cenové podíly konstrukcí uvedené v cenovém předpisu odpovídají pořizovacím nákladům stanoveným položkovým rozpočtem.

Abstract

This thesis presents a comparison of the amount of the price of shares of construction of buildings for housing in the total price quoted in the Price Regulation and set an itemized budget. At the beginning of the thesis describes the methods of valuation of houses cost method and procedure for determining the price of shares and adjustment of structures and equipment. Based on itemized budgets family home, according to the chosen methodology used price shares structures and equipment that are matched with shares pricing structures and equipment by Decree No. 3/2008 Coll. The aim of this thesis is to determine whether price shares structures that correspond to the pricing rules of acquisition costs provided an itemized budget.

Klíčová slova

Cenový podíl konstrukcí a vybavené, rodinný dům, nákladový způsob ocenění, výchozí cena, položkový rozpočet.

Keywords

Share price construction and equipment, family house, cost method of valuation, the default price, itemized budget.

Bibliografická citace

KROULÍKOVÁ, A. Porovnání výše cenových podílů jednotlivých konstrukcí budov pro bydlení na celkové ceně uvedené v cenovém předpisu a stanovené položkovým rozpočtem. Brno: Vysoké učení technické v Brně, Ústav soudního inženýrství, 2013. 175 s. Vedoucí diplomové práce Ing. Jaroslava Kosová.

Prohlášení

Prohlašuji, že jsem diplomovou práci zpracovala samostatně a že jsem uvedla všechny použité informační zdroje.

V Brně dne

.....

podpis diplomanta

Poděkování

Na tomto místě bych chtěla poděkovat vedoucí diplomové práce paní Ing. Jaroslavě Kosové za připomínky a praktické rady, které mi napomohly k lepšímu pochopení dané problematiky.

OBSAH

| | | |
|--------|--|----|
| 1 | ÚVOD..... | 13 |
| 2 | TEORETICKÁ ČÁST | 15 |
| 2.1 | ZÁKLADNÍ POJMY | 15 |
| 2.1.1 | <i>Nemovitost</i> | 15 |
| 2.1.2 | <i>Pozemek</i> | 15 |
| 2.1.3 | <i>Stavba</i> | 15 |
| 2.1.4 | <i>Rodinný dům</i> | 15 |
| 2.1.5 | <i>Opotřeben</i> í..... | 16 |
| 2.1.6 | <i>Zastavěná plocha stavby</i> | 16 |
| 2.1.7 | <i>Obestavěný prostor stavby</i> | 16 |
| 2.1.8 | <i>Konstrukční prvek</i> | 16 |
| 2.1.9 | <i>Stavební díl</i> | 16 |
| 2.1.10 | <i>Skupina stavebních dílů</i> | 16 |
| 2.1.11 | <i>Stavební objekt</i> | 17 |
| 2.1.12 | <i>Kalkulační jednice</i> | 17 |
| 2.1.13 | <i>Kalkulace nákladů</i> | 17 |
| 2.1.14 | <i>Rozpočet</i> | 17 |
| 2.1.15 | <i>Cenový index</i> | 17 |
| 2.1.16 | <i>Cenové podíly konstrukcí a vybavení</i> | 17 |
| 2.1.17 | <i>Jednotná klasifikace stavebních objektů</i> | 18 |
| 2.1.18 | <i>Třídník stavebních konstrukcí a prací</i> | 18 |
| 2.2 | CENA A HODNOTA..... | 19 |
| 2.2.1 | <i>Cena zjištěná</i> | 19 |
| 2.2.2 | <i>Cena pořizovací</i> | 20 |
| 2.2.3 | <i>Cena reprodukční</i> | 20 |

| | | |
|---------|---|----|
| 2.2.4 | <i>Věcná hodnota</i> | 20 |
| 2.2.5 | <i>Výnosová hodnota</i> | 20 |
| 2.2.6 | <i>Cena obecná</i> | 21 |
| 2.2.7 | <i>Výchozí cena</i> | 21 |
| 2.2.8 | <i>Základní cena</i> | 21 |
| 2.3 | STANOVENÍ VÝCHOZÍ HODNOTY STAVBY | 22 |
| 2.3.1 | <i>Cena za stavebně technickou hodnotu</i> | 22 |
| 2.3.1.1 | <i>Cenová kalkulace</i> | 22 |
| 2.3.1.2 | <i>Podrobný položkový rozpočet</i> | 28 |
| 2.3.1.3 | <i>Metoda agregovaných položek</i> | 37 |
| 2.3.1.4 | <i>Propočet ceny podle THU</i> | 37 |
| 2.3.2 | <i>Zjištění výchozí ceny stavby podle vyhlášky č. 3/2008 Sb.</i> | 41 |
| 2.3.2.1 | <i>Cena budovy zjištěná nákladovým způsobem</i> | 41 |
| 2.3.2.2 | <i>Cena rodinného domu zjištěná nákladovým způsobem</i> | 43 |
| 2.3.2.3 | <i>Postup ocenění rodinného domu nákladovým způsobem podle vyhlášky</i> | 44 |
| 2.4 | CENOVÉ PODÍLY STAVEBNÍCH KONSTRUKCÍ | 46 |
| 2.4.1 | <i>Cenové podíly konstrukcí a vybavení pro propočet ceny podle THU</i> | 47 |
| 2.4.1.1 | <i>Postup přepočtu cenových podílů konstrukcí a vybavení</i> | 51 |
| 2.4.2 | <i>Cenové podíly konstrukcí a vybavení podle vyhlášky č. 3/2008 Sb.</i> | 52 |
| 2.4.2.1 | <i>Postup přepočtu objemových podílů konstrukcí a vybavení koeficientem vybavení K₄ podle vyhlášky č. 3/2008 Sb.</i> | 57 |
| 2.4.2.2 | <i>Výpočet cenových podílů konstrukcí neuvedených</i> | 57 |
| 3 | PRAKTICKÁ ČÁST | 60 |
| 3.1 | STANOVENÍ VÝCHOZÍ CENY VYBRANÝCH RODINNÝCH DOMŮ | 60 |
| 3.1.1 | <i>Rodinný dům č. 1</i> | 60 |
| 3.1.1.1 | <i>Popis rodinného domu</i> | 60 |

| | | |
|---------|--|-----|
| 3.1.1.2 | Propočet podle THU | 61 |
| 3.1.1.3 | Položkový rozpočet..... | 65 |
| 3.1.1.4 | Cena zjištěná nákladovým způsobem dle vyhlášky č. 3/2008 Sb.... | 66 |
| 3.1.2 | <i>Rodinný dům č. 2</i> | 70 |
| 3.1.2.1 | Popis rodinného domu | 70 |
| 3.1.2.2 | Propočet podle THU | 71 |
| 3.1.2.3 | Položkový rozpočet..... | 73 |
| 3.1.2.4 | Cena zjištěná nákladovým způsobem dle vyhlášky č. 3/2008 Sb.... | 75 |
| 3.1.3 | <i>Rodinný dům č. 3</i> | 78 |
| 3.1.3.1 | Popis rodinného domu | 78 |
| 3.1.3.2 | Propočet podle THU | 79 |
| 3.1.3.3 | Položkový rozpočet..... | 81 |
| 3.1.3.4 | Cena zjištěná nákladovým způsobem dle vyhlášky č. 3/2008 Sb.... | 82 |
| 3.1.4 | <i>Rodinný dům č. 4</i> | 86 |
| 3.1.4.1 | Popis rodinného domu | 86 |
| 3.1.4.2 | Propočet podle THU | 87 |
| 3.1.4.3 | Položkový rozpočet..... | 89 |
| 3.1.4.4 | Cena zjištěná nákladovým způsobem dle vyhlášky č. 3/2008 Sb.... | 90 |
| 3.1.5 | <i>Rodinný dům č. 5</i> | 94 |
| 3.1.5.1 | Popis rodinného domu | 94 |
| 3.1.5.2 | Propočet podle THU | 95 |
| 3.1.5.3 | Položkový rozpočet..... | 97 |
| 3.1.5.4 | Cena zjištěná nákladovým způsobem dle vyhlášky č. 3/2008 Sb.... | 98 |
| 3.2 | STANOVENÍ CENOVÝCH PODÍLŮ KONSTRUKCÍ A VYBAVENÍ VYBRANÝCH RODINNÝCH DOMŮ NA CELKOVÉ CENĚ..... | 102 |
| 3.2.1 | <i>Postup při rozdělení rozpočtových nákladů pro stanovení cenových podílů konstrukcí a vybavení</i> | 103 |

| | | |
|---------|--|-----|
| 3.2.2 | <i>Rodinný dům č. 1</i> | 103 |
| 3.2.2.1 | Komentář k porovnání cenových podílů konstrukcí a vybavení.... | 114 |
| 3.2.3 | <i>Rodinný dům č. 2</i> | 116 |
| 3.2.3.1 | Komentář k porovnání cenových podílů konstrukcí a vybavení.... | 126 |
| 3.2.4 | <i>Rodinný dům č. 3</i> | 128 |
| 3.2.4.1 | Komentář k porovnání cenových podílů konstrukcí a vybavení.... | 137 |
| 3.2.5 | <i>Rodinný dům č. 4</i> | 139 |
| 3.2.5.1 | Komentář k porovnání cenových podílů konstrukcí a vybavení.... | 148 |
| 3.2.6 | <i>Rodinný dům č. 5</i> | 150 |
| 3.2.6.1 | Komentář k porovnání cenových podílů konstrukcí a vybavení.... | 159 |
| 3.3 | POROVNÁNÍ A ANALÝZA CENOVÝCH PODÍLŮ KONSTRUKCÍ A VYBAVENÍ | 161 |
| 4 | ZÁVĚR | 167 |
| 5 | SEZNAM POUŽITÝCH ZDROJŮ | 170 |
| 6 | SEZNAM TABULEK | 171 |
| 7 | SEZNAM OBRÁZKŮ | 174 |
| 8 | SEZNAM PŘÍLOH..... | 175 |

SEZNAM ZKRATEK

| | |
|------|--|
| CP | cenový podíl |
| HSV | hlavní stavební výroba |
| HZS | hodinová zúčtovací sazba |
| JKSO | Jednotná klasifikace produkce |
| KSCP | Katalog popisů směrných cen stavebních prací |
| m.j. | měrná jednotka |
| Nh | normohodina |
| OPN | ostatní přímé náklady |
| PSV | přidružená stavební výroba |
| SD | stavební díl |
| Sh | stroj hodina |
| SPCM | Sborník pořizovacích cen materiálů |
| SPON | Sborník potřeb a nákladů |
| SSD | skupina stavebních dílů |
| THU | technicko hospodářský ukazatel |
| VRN | vedlejší rozpočtové náklady |
| ZRN | základní rozpočtové náklady |

1 ÚVOD

Diplomová práce se v úvodu teoretické části zabývá stanovením výchozí ceny stavebního objektu různými nákladovými metodami, kterými jsou cenová kalkulace, podrobný položkový rozpočet, metoda agregovaných položek, propočet pomocí THU (technicko hospodářských ukazatelů) a také nákladová metoda podle vyhlášky č. 3/2008 Sb. Tyto metody jsou v praxi používány v závislosti na stupni zpracování projektové dokumentace a na účelu ocenění stavebního objektu. Výchozí ceny zjištěné těmito metodami mohou dosahovat různé výše, protože se jedná o zcela odlišné metody, které jsou založeny na různých vstupech. Nejpresnější metodou stanovení výchozí ceny stavby je rozpočet sestavený z individuálně kalkulovaných položek stavebních prací, pro který je zapotřebí prováděcí projektová dokumentace se všemi výpisy prvků a materiálů, znalost technologie provádění a dodacích a kvalitativních podmínek. Nejméně přesnou metodou je propočet ceny pomocí THU, který je přímo závislý na jednotkové ceně za měrnou jednotku stavebního objektu. V diplomové práci je mimo jiné vysvětlen postup cenové kalkulace a tvorba položkového rozpočtu, který je formou sestavení ceny v oblasti oceňování stavebních prací. Položkový rozpočet má skladebnou strukturu, vycházející z konstrukční nebo technologické struktury stavebního díla. Výchozí cenu stavby lze zjistit také nákladovou metodou podle vyhlášky č. 3/2008 Sb., jejíž postup je podobný metodice propočtu ceny pomocí THU. Cena zjištěná nákladovou metodou podle vyhlášky č. 3/2008 Sb. je přímo závislá na velikosti obestavěného prostoru stavby a na základní ceně stavby, kterou je však nutno upravit příslušnými koeficienty podle vyhlášky č. 3/2008 Sb.

Podstatnou částí této diplomové práce, jsou kapitoly zabývající se cenovými podíly stavebních konstrukcí a vybavení, které vyjadřují zastoupení jednotlivých konstrukcí a vybavení na celkové ceně stavebního objektu a lze je pro jednotlivé druhy stavebních objektů zjistit několika způsoby. Cenové podíly konstrukcí a vybavení jednotlivých druhů staveb jsou uvedeny ve vyhlášce č. 3/2008 Sb. Tyto podíly je však nutné upravit porovnáním provedení prvku oceňovaného objektu se standardním provedením vyhlášky č. 3/2008 Sb. Přesnějším avšak i pracnějším způsobem určení cenových podílů konstrukcí a vybavení pro vybranou skupinu stavebních dílů je pomocí položkového rozpočtu. Problémem při porovnání cenových podílů konstrukcí a vybavení stanovených na základě položkového rozpočtu s cenovými podíly vyhlášky č. 3/2008 Sb. je různé členění nákladů. Položkový rozpočet má skladebnou strukturu, kde jsou náklady resp. jednotlivé položky seskupovány podle

konstrukční nebo technologické struktury do stavebních dílů, které odpovídá členění podle TSKP. Ve vyhlášce č. 3/2008 Sb. je uvedeno 26 skupin konstrukcí a vybavení, které však neodpovídá členění podle TSKP. Jedním z úkolů diplomové práce je určit, které stavební díly resp. položky stavebních prací jednotlivé cenové podíly konstrukcí a vybavení vyhlášky č. 3/2008 Sb. obsahují.

V praktické části této diplomové práce jsou na vybraných rodinných domech aplikovány nákladové metody zjištění výchozí ceny stavby (propoččet podle THU, položkový rozpočet, nákladová metoda podle vyhlášky č. 3/2008 Sb.). Z položkových rozpočtů vybraných rodinných domů jsou dále určeny cenové podíly konstrukcí a vybavení v členění podle cenového předpisu, které jsou porovnány s cenovými podíly konstrukcí a vybavení vyhlášky č. 3/2008 Sb.

Cílem této diplomové práce je u vybraných rodinných domů zjistit, zda podíly konstrukcí a vybavení stanovené z položkového rozpočtu odpovídají cenovým podílům konstrukcí a vybavení podle vyhlášky č. 3/2008 Sb., případně upozornit na rozdíly či nedostatky v metodice při stanovení cenových podílů konstrukcí a vybavení vyhlášky č. 3/2008 Sb.

2 TEORETICKÁ ČÁST

2.1 ZÁKLADNÍ POJMY

2.1.1 Nemovitost

Nemovitostí se podle zákona č. 40/1964 Sb., občanský zákoník, § 119 rozumí „*pozemek nebo stavba spojená se zemí pevným základem.*“ [7, s. 38]

2.1.2 Pozemek

Pozemek je podle zákona č. 344/1992 Sb., o katastru nemovitostí České republiky (katastrální zákon), § 27 „*část zemského povrchu oddělená od sousedních částí hranicí územní správní jednotky nebo hranicí katastrálního území, hranicí vlastnickou, hranicí držby, hranicí druhů pozemků, popř. rozhraním způsobu využití pozemků.*“ [8, s. 16]

2.1.3 Stavba

Stavbou jsou podle zákona č. 183/2006 Sb., stavební zákon, § 2 „*veškerá stavební díla, která vznikají stavební nebo montážní technologií, bez zřetele na jejich stavebně technické provedení, použité stavební výrobky, materiály a konstrukce, na účel využití a dobu trvání.*“ [1, s. 7]

V zákonu o oceňování majetku č. 151/1997 Sb. jsou pro účely oceňování stavby členěny na stavby pozemní, stavby inženýrské a speciální pozemní, vodní nádrže a rybníky a jiné stavby. Stavby pozemní jsou dále rozděleny na budovy a venkovní úpravy. Budovou se podle zákona o oceňování majetku rozumí „*stavby prostorově soustředěné a navenek převážně uzavřené obvodovými stěnami a střešními konstrukcemi, s jedním nebo více ohraničenými užitkovými prostory.*“ [1, s. 7]

2.1.4 Rodinný dům

Rodinný dům je definován podle vyhlášky č. 501/2006 Sb., o obecných požadavcích na využívání území, § 2 jako „*stavba pro bydlení, ve které více než polovina podlahové plochy odpovídá požadavkům na trvalé rodinné bydlení a je k tomuto účelu určena; rodinný dům může mít nejvýše tři samostatné byty, nejvýše dvě nadzemní a jedno podzemní podlaží a podkroví.*“ [1, s. 44]

2.1.5 Opotřebení

„Cena stavby se přiměřeně sníží o opotřebení vzhledem k jejímu stáří, stavu a předpokládané další životnosti stavby nebo její části. Výpočet opotřebení se provede metodou lineární nebo analytickou.“ [2, s. 97]

2.1.6 Zastavěná plocha stavby

Zastavěnou plochou stavby se podle vyhlášky č. 3/2008 Sb. rozumí „plocha ohraničená ortogonálními průměty vnějšího líce svislých konstrukcí všech nadzemních i podzemních podlaží do vodorovné roviny. Izolační přízdívky se nezapočítávají.“ [2, s. 46]

2.1.7 Obestavěný prostor stavby

Obestavěný prostor se podle vyhlášky č. 3/2008 Sb. vypočte jako „součet obestavěného prostoru spodní stavby, vrchní stavby a zastřešení. Obestavěný prostor základů se neuvažuje.“ [2, s. 48]

Obestavěný prostor podle ČSN 73 4055 je prostorové vymezení stavebního objektu ohraničeného vnějšími vymežujícími plochami. Obestavěný prostor podle ČSN 73 4055 se vypočte jako součet obestavěných prostorů jednotlivých stavebně odlišných částí pozemního stavebního objektu, tj. základů, spodní části objektu, vrchní části objektu a zastřešení.

2.1.8 Konstrukční prvek

„Konstrukční prvek je vymezený konstrukčním členěním stavebního objektu (vedle konstrukčního členění se využívá technologické členění), může jít o stavební práci, stavební díl, práce HSV, PSV apod.“ [5, s. 63]

2.1.9 Stavební díl

„Stavební díl je účelově a funkčně vymezená část stavebního objektu, zahrnující soubor konstrukcí a prací provedených různými technologiemi a z různých materiálů.“ [5, s. 63]

2.1.10 Skupina stavebních dílů

„Skupina stavebních dílů je vyšší agregát vytvořený ze stavebních dílů, aby umožňoval rozlišení podle konstrukcí a prací hlavní stavební výroby (HSV) a přidružené stavební výroby (PSV). Soubor konstrukcí a prací v každém stavebním díle je vymezen podle hledisek

konstrukčních, technologicko-materiálových a u PSV též hledisko řemeslného oboru.“
[5, s. 63]

2.1.11 Stavební objekt

„Stavební objekt (SO) je prostorově ucelená nebo alespoň technicky samostatná část stavby, která plní vymezenou účelovou funkci.“ [5, s. 63]

2.1.12 Kalkulační jednice

Kalkulační jednice je konkrétní výkon, vymezený měrnou jednotkou a druhem, na který se stanovují jednicové náklady.

2.1.13 Kalkulace nákladů

Kalkulace nákladů je podle Markové *„rozvrhnutí objemu jednotlivých nákladů nebo souboru nákladů na společnou základnu, např. množství spotřebovaného materiálu, mezd režie výrobní. Společná základna se nazývá kalkulační jednicí.“* [4, s. 15]

2.1.14 Rozpočet

Rozpočet je forma sestavení ceny v oblasti oceňování stavebních prací, která má skladebnou strukturu, vycházející z konstrukční nebo technologické struktury stavebního díla. Jedná se o výkaz výměr sestavený podle projektové dokumentace oceněný příslušnými cenami konstrukčních prvků (podrobný položkový rozpočet), cenami skupinových prvků nebo ukazateli na objekt nebo etapu (propočet). [6, s. 35]

2.1.15 Cenový index

Cenové indexy slouží pro přepočet ceny z jednoho období (cenové úrovně) k jinému období (jiné cenové úrovni) s ohledem na změny cen stavebních prací v čase (zejména inflaci) [1, s.99]

2.1.16 Cenové podíly konstrukcí a vybavení

Cenové podíly stavebních konstrukcí a vybavení vyjadřují zastoupení jednotlivých konstrukcí a vybavení na celkové ceně stavebního objektu.

2.1.17 Jednotná klasifikace stavebních objektů

Jednotná klasifikace stavebních objektů (JKSO) třídí a klasifikuje finální produkci stavební výroby, tedy stavební objekty.

2.1.18 Třídník stavebních konstrukcí a prací

Třídník stavebních konstrukcí a prací jednotně třídí a čísluje konstrukce a práce jednotlivých objektů. Za základ třídění byl zvolen stavební díl jako účelově a funkčně vymezená část stavebního objektu. Je používán ve většině databází pro rozpočtování a kalkulace.

2.2 CENA A HODNOTA

„Oceňování je činností, kdy je určitému předmětu, souboru předmětů, práv apod. přiřazován peněžitý ekvivalent.“ [1, s. 47]

Při oceňování je nezbytné rozlišovat pojmy cena a hodnota, které se v praxi často zaměňují.

„Cena je pojem používaný pro požadovanou, nabízenou nebo skutečně zaplacenou částku za zboží nebo službu. Částka je nebo není zveřejněna, zůstává však historickým faktem. Může nebo nemusí mít vztah k hodnotě, kterou věci přisuzují jiné osoby.“ [1, s. 47]

Zákon č. 526/1990 Sb., o cenách, § 1 definuje cenu jako peněžitou částku **sjednanou** při nákupu a prodeji zboží podle § 2 až 13 tohoto zákona nebo **zjištěnou** podle zvláštních právních předpisů (zákon č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku, a prováděcí vyhlášky Ministerstva financí ČR č. 3/2008 Sb.) k jiným účelům než k prodeji. [10, s. 4]

„Hodnota není skutečně zaplacenou, požadovanou nebo nabízenou cenou. Je to ekonomická kategorie, vyjadřující peněžitý vztah mezi zbožím a službami, které lze koupit, na jedné straně kupujícím a prodávajícím na druhé straně. Jedná se o odhad. Podle ekonomické koncepce hodnota vyjadřuje užitek, prospěch vlastníka zboží nebo služby k datu, k němuž se odhad hodnoty provádí.“ [1, s. 47]

Zásadní rozdíl mezi těmito pojmy je, že cena je skutečně požadovaná, nabízená nebo zaplacená částka za zboží nebo služby. Zatímco hodnota vyjadřuje odhad užitku vlastníka zboží nebo služby k datu, k němuž se odhad provádí.

2.2.1 Cena zjištěná

Cena zjištěná (administrativní, úřední) je stanovena podle cenového předpisu, v současné době podle zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku, a prováděcí vyhlášky Ministerstva financí ČR č. 3/2008 Sb, o provedení některých ustanovení zákona č. 151/1997 Sb. (oceňovací vyhláška) ve znění vyhlášky č. 456/2008 Sb, vyhlášky č. 460/2009 Sb, vyhlášky č. 364/2010 Sb. a vyhlášky č. 387/2011 Sb.

2.2.2 Cena pořizovací

Cena pořizovací (historická) je „cena, za kterou by bylo možno věc pořídit v době jejího pořízení (u nemovitostí, zejména staveb, cena v době jejich postavení), bez odpočtu opotřebení.“ [1, s. 50]

2.2.3 Cena reprodukční

Cena reprodukční je „cena (věcná hodnota), za kterou by bylo možno stejno nebo porovnatelnou věc pořídit v době ocenění, bez odpočtu opotřebení.“ [1, s. 51]

Cena reprodukční se stanovuje podrobným položkovým rozpočtem, pomocí agregovaných položek nebo technicko hospodářských ukazatelů (THU). [1, s. 51]

2.2.4 Věcná hodnota

Věcná hodnota (časová cena) je „reprodukční cena věci, snížená o přiměřené opotřebení, odpovídající průměrně opotřebované věci stejného stáří a přiměřené intenzity používání, ve výsledku pak snížená o náklady na opravu vážných závad, které znemožňují okamžité užívání věci.“ [1, s. 51]

Věcné hodnotě odpovídá cena (resp. hodnota) zjištěná nákladovým způsobem bez koeficientu prodejnosti K_p podle zákona o oceňování majetku.

„Nákladový způsob vychází z nákladů, které by bylo nutno vynaložit na pořízení předmětu ocenění v místě ocenění a podle jeho stavu ke dni ocenění.“ [2, s. 4]

2.2.5 Výnosová hodnota

Výnosová hodnota je „součet diskontovaných (odúročných) budoucích příjmů z nemovitosti.“ [1, s. 51]

Výnosová hodnota se u nemovitostí zjistí z dosaženého ročního nájemného, sníženého o roční náklady na provoz. Do nákladů na provoz by měly být zahrnuty odpisy, průměrná roční údržba, správa nemovitosti, daň z nemovitosti a pojištění.[1, s. 51]

Výnosové hodnotě odpovídá cena (resp. hodnota) zjištěná výnosovým způsobem podle zákona o oceňování majetku.

2.2.6 Cena obecná

Pro účely zákona č. 151/1997, o oceňování majetku se cenou obecnou (obvyklou, tržní) rozumí cena, která by byla dosažena při prodejích stejného, popřípadě obdobného majetku nebo při poskytování stejné nebo obdobné služby v obvyklém obchodním styku v tuzemsku ke dni ocenění. Přitom se zvažují všechny okolnosti, které mají na cenu vliv, avšak do její výše se nepromítají vlivy mimořádných okolností trhu (stav tísně prodávajícího nebo kupujícího, důsledky přírodních nebo jiných kalamit), osobních poměrů prodávajícího nebo kupujícího (vztahy majetkové, rodinné a jiné osobní vztahy mezi prodávajícím a kupujícím) ani vliv zvláštní obliby. [1, s. 52]

Pro účely zákona č. 526/1990 Sb., o cenách se cenou obvyklou rozumí „*cena shodného nebo z hlediska užití porovnatelného nebo vzájemně zastupitelného zboží volně sjednáváná mezi prodávajícími a kupujícími, kteří jsou na sobě navzájem ekonomicky, kapitálově nebo personálně nezávislí na daném trhu, který není ohrožen účinky omezené hospodářské soutěže. Nelze-li zjistit cenu obvyklou na trhu, určí se cena pro posouzení, zda nedochází ke zneužití výhodnějšího hospodářského postavení, kalkulačním propočtem ekonomiky oprávněných nákladů a přiměřeného zisku.*“ [10, s. 5]

2.2.7 Výchozí cena

Výchozí cena je cena nové stavby, bez odpočtu opotřebení, která se používá pro výpočet výše uvedených hodnot.

2.2.8 Základní cena

Základní cenou je jednotková cena, stanovená v cenovém předpisu pro objekt standardního vybavení. Základní cena se dále upravuje pomocí koeficientů, srážek a přírážek na základní cenu upravenou.

2.3 STANOVENÍ VÝCHOZÍ HODNOTY STAVBY

Tato kapitola diplomové práce se zabývá způsoby stanovení výchozí hodnoty stavby, která odpovídá hodnotě nové stavby, bez odpočtu opotřebení. Na základě výchozí hodnoty stavby, budou v kapitole 3.2 určeny cenové podíly konstrukcí a vybavení, které budou porovnány s objemovými resp. cenovými podíly konstrukcí a vybavení oceňovací vyhlášky č. 3/2008 Sb. Výchozí hodnotu stavby lze zjistit následujícími způsoby.

1) Cena za stavebně technickou hodnotu (reprodukční cena), která je stanovena podle skutečně dosahovaných nákladů v daném období. Cenu za stavebně technickou hodnotu lze zjistit na základě níže uvedených metod, které se liší přesností a pracností:

a) cenová kalkulace

- *individuální cenová kalkulace,*
- *porovnatelná cenová kalkulace,*

b) podrobný položkový rozpočet,

c) metoda agregovaných položek,

d) propočet ceny podle technické hospodářských ukazatelů.

2) Zjištění výchozí ceny stavby podle vyhlášky č. 3/2008 bez použití koeficientu K_p odpovídá postupu propočtu ceny podle THU.

3) Zjištění výchozí ceny staveb tzv. bodovací metodikou.

4) Zjištění výchozí ceny budov na základě obytné plochy. [1, s. 99]

Způsoby zjištění výchozí ceny podle bodu 3) a 4) nejsou v současné době platné, proto nebudou dále rozebírány.

2.3.1 Cena za stavebně technickou hodnotu

2.3.1.1 Cenová kalkulace

Cenová kalkulace je výpočet ceny rozvrhnutím objemu vlastních nákladů a zisku na kalkulační jednici. Kalkulační jednice představuje konkrétní výkon, vymezený měrný jednotkou s druhem, na který se stanovují jednicové náklady. Pro cenovou kalkulaci musí být

vymezen rozsah platnosti a dodacích a kvalitativních podmínek pomocí popisu a odkazu na technické normy, technologické postupy a technické standardy.

Individuální cenová kalkulace

Individuální cenová kalkulace je nákladově orientovaná tvorba ceny, umožňující stanovení jednotkové ceny stavební práce nové technologie. Do kalkulace se započtou všechny náklady potřebné k provedení stavební práce odpovídající výrobním podmínkám reprezentující technologie. Cena se doplní o požadovaný zisk. Cena se stanoví na předem vymezené dodací a kvalitativní podmínky. Jednotková cena je stanovena v Kč na měrnou jednotku položky stavební práce. [4, s. 15]

Náklady na jednotlivé položky se rozdělují na dvě hlavní skupiny, a to na přímé a nepřímé náklady. Přímé náklady souvisí s určitým druhem výkonu. Přímé náklady jsou tedy zjistitelné přímo na danou položku a souvisejí s jejím objemem. Nepřímé náklady souvisí s více druhy výkonu a zabezpečují výrobu jako celek. Nepřímé náklady tedy nelze vyčíslit na konkrétní položku, protože mají společný nebo hromadný charakter.

Pro kalkulaci ceny se sestavuje kalkulační vzorec, který vyjadřuje strukturu kalkulačních položek a jejich uspořádání. Kalkulační vzorec zahrnuje přímé náklady, nepřímé náklady a zisk. Obvyklá struktura kalkulačního vzorce je uvedena v následující tabulce.

Tab. č. 1 – Kalkulační vzorec jednotkové ceny stavební práce

| JEDNOTKOVÁ CENA STAVEBNÍ PRÁCE | | | | | | |
|--------------------------------|--------------------------|--------|-----|-----------------|---------------|------|
| NÁKLADY CELKEM | | | | | | ZISK |
| PŘÍMÉ NÁKLADY | | | | NEPŘÍMÉ NÁKLADY | | ZISK |
| MATERIÁL | MZDY | STROJE | OPN | VÝROBNÍ REŽIE | SPRÁVNÍ REŽIE | ZISK |
| MATERIÁL | ZPRACOVACÍ NÁKLADY | | | | | ZISK |
| MATERIÁL | PŘÍMÉ ZPRACOVACÍ NÁKLADY | | | HRUBÉ ROZPĚTÍ | | |

Pro pochopení individuální cenové kalkulace a kalkulačního vzorce je nejprve nutné vysvětlit pojem cenový reprezentant, norma spotřeby a oceňovací podklady.

Cenový reprezentant podle Markové „určuje druhy materiálů, jednotlivých profesí a strojů pro provedení stavební práce a jejich spotřebu podle předem stanovených norem (dále normy spotřeby). Reprezentant se stanoví podle technologického postupu a technických

ukazatelů vymezených technickými normami. Množství se určí pomocí norem spotřeby a ocenění se provede pomocí oceňovacích podkladů.“ [3, s. 74]

Norma spotřeby podle Markové „*určuje množství spotřeby materiálu, pracovního času výrobní lidské síly anebo výrobního zařízení na provedení m.j. stavební práce. Pro lepší orientaci bude dále m.j. stavební práce označena jako m.j.*.*“ [3, s. 74]

- Normy spotřeby materiálu se vyjadřují v m.j./m.j.* stavební práce. Normy spotřeby zahrnují ztratné, tj. množství materiálu, které se znehodnotí v průběhu jeho zpracování podle technologického postupu, skladováním nebo manipulací.
- Norma výkonu pracovního času lidské síly se vyjadřuje v Nh/m.j.* stavební práce. Normohodina vymezuje čas, za který má být proveden výkon lidské pracovní síly na jednu m.j.* stavební práce.
- Norma výkonu stroje se vyjadřuje v Sh/m.j.* stavební práce. Strojhodina vymezuje čas, za který má být proveden výkon stroje na jednu m.j.* stavební práce.

Normy spotřeby se stanoví podle technologických postupů prováděných prací měření nebo výpočtem. Normy spotřeby obecně používaných technologií byly vytvořeny odbornými organizacemi.

Oceňovací podklad podle Markové „*specifikuje cenu nebo sazbu v Kč příslušné potřeby.*“ [3, s. 75]

- Spotřeba materiálu se oceňuje pořizovací jednotkou cenou v Kč/m.j. materiálu, která zahrnuje cenu pořízení a náklady na pořízení materiálu (náklady na dopravu, obaly, manipulaci).
- Výkon lidské pracovní síly se oceňuje pomocí hodinového mzdového tarifu v Kč/Nh. Hodinový mzdový tarif se liší podle tarifní třídy, které zohledňují náročnost a odbornost prováděné práce.
- Výkon stroje se oceňuje sazbou v Kč/Sh, která musí zahrnovat náklady na pořízení a provoz stroje a náklady na provozní hmoty.

Přímé náklady zahrnují náklady na přímý materiál, přímé mzdy, přímé stroje a ostatní přímé náklady, jejichž stanovení bude popsáno níže.

- **Náklady na přímý materiál** podle Markové tvoří „*sumu nákladů jednotlivých materiálů kalkulovaných v ceně stavební práce vyjádřené v Kč. U jednotlivých*

materiálů se stanoví pomocí množství spotřebovaného materiálu na m.j. stavební práce. Množství se předem stanoví jako norma spotřeby materiálu v m.j. na m.j.* stavební práce. Normativ materiálu se ocení jednotkovou cenou vyjádřenou v Kč/m.j. materiálu.“ [3, s. 75]

$$\text{náklady na přímý materiál celkem} = \sum_{i=1}^n \text{náklad na materiál}$$

i ...druh materiálu

n ...počet kalkulovaných materiálů

náklad na materiál = norma spotřeby × jednotková cena

Kč/m.j. = m.j./m.j.* × Kč/m.j.*

- **Náklady na přímé mzdy** podle Markové tvoří „sumu mzdových nákladů jednotlivých profesí kalkulovaných v ceně stavební práce vyjádřené v Kč. U jednotlivých profesí se stanoví pomocí množství spotřebovaného výrobního času na m.j.* stavební práce. Množství se stanoví jako výkonová norma v m.j. stavební práce na jednu hodinu a přepočítá se na normohodiny vymežující dobu, za který má být proveden výkon pracovní síly na m.j. stavební práce. Normohodina se ocení hodinovým mzdovým tarifem.“ [3, s. 76]

$$\text{náklady na přímé mzdy celkem} = \sum_{i=1}^n \text{náklad na mzdu}$$

i ...profese

n ...počet kalkulovaných profesí

náklady na mzdu = norma výkonu × hodinový mzdový tarif

Kč/m.j. = Nh/m.j.* × Kč/Nh*

- **Náklady na stroje** podle Markové tvoří „sumu nákladů za jednotlivé stroje kalkulované v ceně stavební práce včetně nákladů na provozní hmoty. Pro jednotlivé

stroje se stanoví pomocí normy výkonu stroje v m.j.* stavební práce/Sh (strojhodinou).
Strojhodina se ocení normou – kalkulační sazbou stroje v Kč/Sh. “ [3, s. 76]

$$\text{přímé náklady na stroje celkem} = \sum_{i=1}^n \text{náklad na stroj}$$

l ...stroj

n ...počet kalkulovaných strojů

$\text{náklady na stroj} = \text{norma výkonu} \times \text{hodinová sazba}$

$\text{Kč/m.j.*} = \text{Sh/m.j.*} \times \text{Kč/Sh}$

- **Ostatní přímé náklady** tvoří sumu ostatních nákladů, které lze kalkulovat přímo na kalkulační jednici. Ostatní přímé náklady mohou zahrnovat náklady na sociální a zdravotní pojištění, státní politiku zaměstnanosti a pojištění odpovědnosti za úraz pracovníků, kteří se přímo podílejí na kalkulovaném výkonu. Mezi ostatní přímé náklady lze dále zahrnout odpisy strojů a zařízení, provozovaných v souvislosti s kalkulovanou prací a cestovné, přímo spojené s kalkulovanou prací.

Nepřímé náklady zahrnují náklady na režie, vynaložené na zajištění stavební výroby. Režie je soubor nákladů, které nejsou přímo přiřaditelné k výkonům. Nepřímé náklady jsou kalkulovány pomocí sazby (přirážky), která se stanovuje z údajů minulých let v % z předem zvolené základny. Režijní náklady lze rozdělit na výrobní a správní režii.

- **Výrobní režie** zahrnuje náklady vznikající při realizaci výroby, ale které nelze přímo stanovit na kalkulační jednici. Výrobní režii jsou např. mzdy mistrů, stavbyvedoucích, spotřeba paliv, energií a materiálů souvisejících s výrobou.
- **Správní režie** zahrnuje náklady spojené se správou a řízením podniku. Správní režii jsou např. mzdy a sociální a zdravotní pojištění THP pracovníků.

Zisk se stanoví z celkového objemu požadovaného zisku, který by měl zahrnovat i vliv inflace. Do cen stavebních prací se kalkuluje pomocí předem stanovené přirážky ke zvolené základně, kterou mohou být zpracovací náklady.

Cenu kalkulované položky stavební práce představuje suma přímých nákladů, nepřímých nákladů a zisku.

Postup individuální cenové kalkulace

Individuální cenová kalkulace jednotkové ceny nové stavební práce metodou úplných nákladů (všechny náklady se kalkulují na kalkulační jednici) se provádí podle následujících kroků:

1. Na základě technických podmínek, které určují její technologický postup stavební práce a její dodací a kvalitativní podmínky se vymezí rozsah práce.
2. Sestaví se název – popis stavební práce a pro potřeby evidence se opatří identifikačním kódem (např. podle TSKP).
3. Zvolí se kalkulační vzorec, kde se určí přímé a nepřímé náklady.
4. V souladu s technologickým postupem se sestaví cenový reprezentant kalkulované stavební práce. Tímto krokem se stanoví, které druhy nákladů budou kalkulovány jako přímé (materiál, profese, stroje, ostatní přímé náklady) a které druhy materiálu nebudou kalkulovány v ceně a uvedou se ve specifikaci.
5. Stanoví se množství jednotlivých druhů přímých nákladů podle norem spotřeby (norma spotřeby materiálu vč. ztrátého, výkonová norma pracovní síly, výkonový norma stroje).
6. Stanoví se oceňovací podklady (pořizovací jednotkové ceny materiálu, hodinové mzdové tarify pracovní síly, hodinová sazba stroje).
7. Stanoví se objem režijních nákladů a sazba režijních nákladů v % z předem zvolené základny (přímé mzdy nebo přímé zpracovací náklady).
8. Stanoví se požadovaný objem zisku a sazba zisku v % z předem zvolené základny (suma přímých zpracovacích nákladů a režie).
9. Podle kalkulačního vzorce se provede výpočet jednotkové ceny stavební práce.
10. Úprava ceny vypočtené ceny pro prodej pomocí koeficientu trhu zjištěného z cenového marketingu. [4, s. 19]

Porovnatelná cenová kalkulace

Kalkulace porovnáním se používá u standardních stavebních prací, pro které jsou již stanoveny ceny a jsou porovnatelné z hlediska kvalitativních a dodacích podmínek. [4, s. 15] Podstatou porovnatelné cenové kalkulace je úprava technicky a ekonomicky srovnatelné kalkulace stavební práce převzaté z Katalogů popisů a směrných cen stavebních prací. Tato

úprava spočívá ve změně vstupů podle vlastních podmínek, zejména ve změně reprezentanta (druh materiálu), oceňovacích podkladů (PC materiálů, mzdové tarify a sazby strojů) a výše sazby režie a zisku.

2.3.1.2 Podrobný položkový rozpočet

„Základní myšlenkou rozpočtování ve stavebnictví je sestavit výčet pokud možno všech nákladů, které vznikají v souvislosti se stavební činností, a tyto náklady zařadit do předem dohodnutých skupin tak, aby byly srozumitelné a přehledné pro všechny účastníky stavebního řízení.“ [6, s. 5]

Nutno dodat, že při zjištění výchozí ceny stavebního objektu položkovým rozpočtem nebo propočtem podle THU a zjištění výchozí ceny podle vyhlášky č. 3/2008 Sb. se tyto předem dohodnuté skupiny liší. V položkovém rozpočtu a propočtu podle THU jsou tyto předem dohodnuté skupiny nazývány stavební díly, které odpovídají členění podle TSKP. Ve vyhlášce č. 3/2008 Sb. je uvedeno 26 skupin konstrukcí a vybavení, které však neodpovídají členění podle TSKP. Různé členění nákladů konstrukcí a vybavení stavebního objektu v položkovém rozpočtu a ve vyhlášce č. 3/2008 Sb. vyvolává určité problémy při stanovení a porovnání cenových podílů konstrukcí a vybavení. Této problematice bude věnována samostatná kapitola 2.4.

Rozpočet je forma sestavení ceny v oblasti oceňování stavebních prací, která má skladebnou strukturu, vycházející z konstrukční nebo technologické struktury stavebního díla. Podrobný položkový rozpočet je podle projektové dokumentace sestavený výkaz výměr oceněný příslušnými cenami konstrukčních prvků. V rozpočtu jsou započteny přírážky (režie a zisk), které jsou nedílnou součástí stavební produkce. [6, s. 35]

Pro pochopení skladebné struktury rozpočtu je nejprve nutné vysvětlit základní pojmy týkající se třídění a klasifikace ve stavebnictví.

Klasifikace stavebních děl CZ-CC je v současné době jedinou závaznou klasifikací v ČR pro třídění stavebních objektů. Klasifikace CZ-CC obsahuje místně a prostorově ucelená stavební díla s takovým vybavením či zařízením, aby mohly samostatně plnit funkce, ke kterým jsou určena. Klasifikace CZ-CC je pětistupňová. Pro jednotlivé stupně je stanoveno toto označení: sekce, oddíl, skupina, třída, podtřída. Stavební díla jsou rozdělena na dvě sekce: budovy a inženýrská díla. Klasifikace CZ-CC tvoří šestimístný identifikační kód. Klasifikace stavebních děl CZ-CC se používá při oceňování podle vyhlášky č. 3/2008 Sb.

Jednotná klasifikace stavebních objektů JKSO je jedna z nejpoužívanějších nezávazných klasifikací v ČR, přestože již byla pro účely statistiky ve stavebnictví nahrazena klasifikací SKP a CZ-CC. JKSO je dodnes využívána v oblasti evidence a oceňování pomocí objemových ukazatelů. Klasifikace JKSO je pětistupňová. Pro jednotlivé stupně je stanoveno toto označení: obor, skupina, podskupina, konstrukčně materiálová charakteristika, druh stavební akce. Klasifikace JKSO tvoří sedmimístný identifikační kód. Třídění na prvním stupni značí obory stavebních objektů vyjádřené prvními třemi místy číselného znaku.

Struktura číselného klíče JKSO:

| | | | |
|-----|-----|----|---|
| xxx | xxx | x | |
| xxx | ... | . | obor |
| xxx | x | .. | skupina |
| xxx | xx | . | podskupina |
| ... | .. | x | konstrukčně materiálová charakteristika |
| xxx | ... | x | druh stavební akce |

Příklad struktury klíče JKSO:

| | | | |
|-----|-----|---|-------------------------------------|
| 803 | | | budovy pro bydlení |
| 803 | 6 | | domky rodinné jednobytové |
| 803 | 61 | | domky rodinné jednobytové izolované |
| ... | .. | 1 | zděné |
| 803 | .. | 1 | budovy bytové zděné |
| ... | ... | 1 | novostavba objektu |

Standardní klasifikace produkce SKP slouží pro třídění všech výrobků (zboží), prací výrobní povahy, služeb (aktiv) včetně oprav, údržby a instalace. Pro stavební produkci je v klasifikaci SKP vyhrazen oddíl 45 – stavební práce a oddíl 46 – stavební díla (stavby a stavební objekty) – Klasifikace stavebních děl (KSD), která však ani po zpodrobnění nedokázala plně nahradit JKSO.

Třídník stavebních konstrukcí a prací (TSKP) je klasifikační soustava definující užší stavební prvky se shodnou konstrukční, technologickou nebo materiálovou charakteristikou, které se ve stavebních objektech často opakují, jsou porovnatelné v technických i ekonomických parametrech a jsou adresné pro řízení věcného a časového postupu stavby. [6, s. 132]

Základním stupněm třídění stavebních konstrukcí a prací podle TSKP je stavební díl (SD), který představuje účelově a funkčně vymezenou část stavebního objektu, zahrnující soubor konstrukcí a prací provedených různými technologiemi a z různých materiálů. Vyšším stupněm jsou skupiny stavebních dílů (SSD), které umožňují rozlišení podle konstrukcí a prací hlavní stavební výroby (HSV) a přidružené stavební výroby (PSV). Následující tabulka uvádí seznam skupiny stavebních dílů.

Tab. č. 2 – Skupiny stavebních dílů podle TSKP

| Skupiny stavebních dílů (SSD) | |
|--------------------------------------|---|
| 0 | Všeobecné konstrukce a práce |
| 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 výplní otvorů |
| 7 | Konstrukce a práce PSV |
| 8 | Trubní vedení |
| 9 | Ostatní konstrukce a práce, bourání |

Třídění TSKP je pětistupňové. Pro jednotlivé stupně je stanoveno toto označení: skupina stavebních dílů, stavební díl v rámci skupiny, druh konstrukce nebo práce v rámci stavebního dílu u HSV nebo řemeslného oboru u PSV, zpodrobnující charakteristiky (2 místa). Třídník TSKP tvoří pětimístný identifikační kód.

Struktura číselného klíče podle TSKP:

Práce HSV:

x skupina stavebních dílů
 xx . . . stavební díl
 xxx . . konstrukce HSV
 . . . xx indiv. charakteristika

Práce PSV:

7xx . . řemeslný obor PSV
 7 . . x . indiv. charakteristika
 7 . . . x indiv. charakteristika

Příklad struktury klíče TSKP:

Práce HSV:

| | |
|----------|-------------------------------|
| 3 . . . | svislé a kompletní konstrukce |
| 34 . . . | stěny a příčky |
| 346 . . | izolační a ochranné přízdívky |
| . . . 23 | z cihel pálených |

Práce PSV:

| | |
|-----------|------------------------------------|
| 764 . . | konstrukce klempířské |
| . . . 2 . | fasádaní prvky z mědí, zinku, TiZn |
|5 | žlaby |

Podstatou rozpočtování je vyjádření nákladů pomocí množství a ceny kvalitativně definovaných jednotek. Podkladem pro určení množství a kvalitativních podmínek je projektová dokumentace. Cena se stanovuje pomocí oceňovacích podkladů, které lze členit na vlastní a převzaté. Vlastní oceňovací podklady popisují konstrukce a činnosti, které mají rozsah, strukturu a obsah podle individuální potřeb, což je jejich nesporná výhoda. Nevýhodou je však jejich velká pracnost. Základním vlastním oceňovacím podkladem je individuální cenová kalkulace. Převzaté podklady jsou komplexním souborem informací se širokým a univerzálním využitím, u kterých je důležitá jejich aktuálnost, kvalita a vypovídací schopnost.

Komplexní oceňovací podklady tvoří cenové soustavy. Podstatou cenové soustavy je specifikační systém, který je složen z číselníků a popisovníků. Cílem tohoto specifikačního systému je specifikovat určité stavební činnosti, konstrukce a výrobky a přiřadit jim podle předem stanoveného číselníku kód, který umožní jejich jednoznačné zařazení, třídění a datové zpracování. V současné době v ČR existuje celá řada cenových soustav ve formě databází cen stavebních prací, které se však od sebe liší rozsahem, kvalitou i výší cen. Tyto databáze stavebních prací však mají společnou kostru v podobě používaného třídíku TSKP. [6, s. 18]

Pro sestavení rozpočtu jsou třeba následující **podklady**:

- a) oceňovací podklady, kterými jsou zejména Katalogy cen stavebních prací a materiálů. Mezi nejpoužívanější oceňovací podklady patří:
 - Katalogy popisů a směrných cen stavebních prací (KSCP, ceníky stavebních prací, katalogy „S“) firmy ÚRS Praha, a.s.,

- Sborníky cen stavebních prací firmy RTS, a.s.,
- Sborník potřeb a nákladů (SPON),
- Sborník pořizovacích cen materiálů (SPCM),
- Katalogy popisů a směrných cen montáží technologických zařízení (katalogy „M“),
- SW pro sestavení rozpočtu vč. navazujících podkladů a databází (KROSplus, BuildPower, euroCALC),
- vlastní cenové databáze,

b) technické podklady

- projektová dokumentace (výkresy, technická zpráva, výpisy, výkaz výměr),
- technické normy a zákony.

Katalogy popisů a směrných cen stavebních prací (KSCP), vydávaných ÚRS Praha, a. s., obsahují ceníkové položky stavebních prací s uvedením jednotkových cen. Směrné ceny stavebních prací jsou počítány na základě kalkulace množství potřeb stanovených k jednotlivým položkám v členění podle stanoveného kalkulačního vzorce. Jednotlivé potřeby jsou oceňovány cenami, případně sazbami, které jsou získávány výběrovými šetřeními. Základním předpokladem pro využití katalogů je obecně uznávané a používané třídění a číselné označení jednotlivých položek stavebních prací. Směrné ceny jsou v katalogích označeny devítimístným číslem položky, které v prvních pěti místech navazuje na TSKP. Katalogy směrných cen jsou členěny podle druhu prací do těchto částí:

- část A – zřízení konstrukcí,
- část B – bourání (demontáž) konstrukcí,
- část C – práce při údržbě a opravách konstrukcí.

Součástí ceníku stavebních prací je **Sborník potřeb a nákladů (SPON)**, který obsahuje kalkulaci směrných cen ceníkových položek KSCP. Sborník potřeb a nákladů představuje normativní i oceňovací podklad určité cenové úrovně. SPON poskytuje normové a hodnotové údaje, které lze použít jako podklad pro sestavení individuální cenové kalkulace náhradou orientačních údajů směrné ceny individuálními podmínkami.

Katalog popisů a směrných cen je převzatý oceňovací podklad, který obsahuje ceny položek kalkulované za určitých kvalitativních a kvantitativních podmínek. Při použití ceníkových položek je vždy nutné ověřit, zda tyto podmínky souhlasí s oceňovanou skutečností a podmínkami uvedenými v projektu.

Sborník pořizovacích cen materiálů (SPCM) obsahuje výběr materiálů a výrobků podstatných pro stavební výrobu doplněný aktuálními pořizovacími jednotkovými cenami jednotlivých výrobců. Každý výrobek je označen osmimístným evidenčním číslem položky s uvedením popisu výrobku, kódu výrobce, měrné jednotky, hmotnosti, ceny pořízení a pořizovací ceny. SPCM lze použít jako podklad pro ocenění materiálu ve specifikaci (materiál, jejichž dodávka není obsažena v ceně stavební práce) a materiálů v kalkulaci individuálních i směrných cen stavebních prací.

Struktura rozpočtu je závislá zejména:

- na účelu, pro který je rozpočet zpracováván
- na míře podrobnosti projektové dokumentace,
- a na použitých oceňovacích podkladech. [6, s. 37]

Obvyklá struktura položkového rozpočtu je následující:

- soupis jednotlivých položek,
- stavební díly,
- skupiny stavebních dílů,
- rekapitulace rozpočtu,
- krycí list rozpočtu.

Náklady stavebního objektu lze rozdělit:

- základní rozpočtové náklady (ZRN),
- vedlejší rozpočtové náklady (VRN).

Základní rozpočtové náklady jsou tvořeny:

- základními náklady hlavní stavební výroby (HSV), které zahrnují jednotlivé skupiny stavebních dílů reprezentující dílčí konstrukční části stavby;

- základními náklady přidružené stavební výroby (PSV), které zahrnují jednotlivá řemesla;
- základními náklady dodávek a montáží technologických zařízení (M), jako jsou např. elektroinstalace, montáž vzduchotechniky apod.

Tyto dílčí části (HSV, PSV, M) obsahují jednotlivé **skupiny stavebních dílů**, stavební díly v rámci skupiny stavebních dílů a druhy konstrukce nebo práce v rámci stavebního dílu u HSV nebo řemeslného oboru u PSV. Základním stupněm třídění podle TSKP je **stavební díl**, který je tvořen jednotlivými pracemi a konstrukcemi u HSV a řemeslnými obory u PSV.

Následující tabulka uvádí skupiny stavebních dílů HSV.

Tab. č. 3 – Skupiny stavebních dílů HSV

| 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 výplní otvorů |
| 8 | Trubní vedení |
| 9 | Ostatní konstrukce a práce, bourání |

Následující tabulka uvádí stavební díly PSV a vybrané řemeslné obory.

Tab. č. 4 – Stavební díly a řemeslné obory PSV

| PRÁCE PSV | |
|-----------|--|
| 71 | Izolace |
| 711 | <i>Izolace proti vodě</i> |
| 712 | <i>Živičné krytiny</i> |
| 713 | <i>Izolace tepelné</i> |
| 714 | <i>Izolace akustické a protiotřesové</i> |
| 715 | <i>Izolace chemické</i> |
| 72 | Zdravotně technické instalace |
| 721 | <i>Vnitřní kanalizace</i> |
| 722 | <i>Vnitřní vodovod</i> |
| 723 | <i>Vnitřní plynovod</i> |
| 724 | <i>Strojní vybavení</i> |
| 725 | <i>Zařizovací předměty</i> |
| 726 | <i>Instalační prefabrikáty</i> |
| 73 | Ústřední vytápění |
| 731 | <i>Kotelny</i> |
| 732 | <i>Strojovny</i> |
| 733 | <i>Rozvody potrubí</i> |
| 734 | <i>Armatury</i> |

| | |
|-----|---------------------------------------|
| 735 | <i>Otopná tělesa</i> |
| 736 | <i>Podlahové vytápění</i> |
| 74 | Silnoproud |
| 75 | Slaboproud |
| 76 | Konstrukce ostatní |
| 761 | <i>Konstrukce sklobetonové</i> |
| 762 | <i>Konstrukce tesařské</i> |
| 763 | <i>Dřevostavby</i> |
| 764 | <i>Konstrukce klempířské</i> |
| 765 | <i>Krytiny tvrdé</i> |
| 766 | <i>Konstrukce truhlářské</i> |
| 767 | <i>Konstrukce zámečnické</i> |
| 769 | <i>Otvorové prvky z plastu</i> |
| 77 | Podlahy |
| 771 | <i>Podlahy z dlaždic a obklady</i> |
| 772 | <i>Kamenné dlažby</i> |
| 773 | <i>Podlahy teracové</i> |
| 775 | <i>Podlahy vlysové a parketové</i> |
| 776 | <i>Podlahy povlakové</i> |
| 777 | <i>Podlahy ze syntetických hmot</i> |
| 778 | <i>Podlahy plovoucí</i> |
| 78 | Dokončovací práce |
| 781 | <i>Obklady keramické</i> |
| 782 | <i>Konstrukce z přírodního kamene</i> |
| 783 | <i>Nátěry</i> |
| 784 | <i>Malby</i> |
| 785 | <i>Tapety</i> |
| 786 | <i>Čalounické úpravy</i> |
| 787 | <i>Zasklívání</i> |
| 79 | Ostatní práce a práce PSV |

Stavební díly HSV a řemeslné obory PSV obsahují položkový soupis prací jednotlivých položek, které lze rozdělit na:

- položky stavebních prací, které obsahují náklady nejen na hlavní materiál, ale i pomocný materiál včetně nákladů na mzdy, stroje, OPN a přiměřený zisk jsou definovány číslem položky, popisem položky, m.j., množstvím, jednotkovou cenou, cenou celkem za položku, jednotkovou hmotnostní a celkovou hmotností za položku;
- položky montážních prací, které neobsahují hlavní materiál a jsou definovány stejně jako položky stavebních prací;
- položky specifikace, což je materiál, jehož dodávka není obsažena v ceně stavební práce. Položka specifikace je definována číslem položky, popisem

položky, m.j., množstvím, jednotkovou pořizovací cenou, cenou celkem za položku, jednotkovou hmotností a celkovou hmotností za položku;

- položky přesunu hmot, které obsahují náklady na přepravu veškerých stavebních materiálů, dopravovaných z první staveništní skládky na skládku pracovní zóny (pozn. doprava ze skládky pracovní zóny na místo zabudování je technologická manipulace, která je zahrnuta ve výkonových normách). Přesun hmot se oceňuje za celou HSV pouze jednou položkou a u PSV za jednotlivé řemeslné obory samostatně. Cenu za přesun hmot lze stanovit buď na základě hmotnosti všech dopravovaných materiálů, nebo procentní přírůžkou k ceně příslušného stavebního dílu.

Vedlejší rozpočtové náklady zohledňují konkrétní podmínky výstavby a většinou se vyjadřují procentní sazbou ze ZRN na základě vlastního statistického sledování již realizovaných staveb nebo podle věcného rozsahu zařízení staveniště. Vedlejší rozpočtové náklady jsou tvořeny náklady:

- zařízení staveniště,
- provozní vlivy,
- územní vlivy,
- dopravní náklady,
- ostatní vedlejší rozpočtové náklady.

Postup sestavení podrobného položkového rozpočtu

- 1) Sestavení výkazu výměr jednotlivých položek stavebních prací a konstrukcí ve vazbě na Katalogy popisů a směrných cen stavebních prací a v souladu s pravidly a způsoby měření množství konstrukcí a prací.
- 2) Ocenění jednotlivých položek stavebních a montážních prací a specifikací materiálu směrnými cenami, individuální nebo porovnatelnou cenovou kalkulací.
- 3) Výpočet základních rozpočtových nákladů (ZRN) jednotlivých položek prací a dodávek součinem množství a jednotkové ceny položky.
- 4) Výpočet celkové hmotnosti jednotlivých položek prací a dodávek součinem množství a jednotkové hmotnosti položky. Celková hmotnost prací HSV a celková hmotnost jednotlivých řemeslných oborů PSV slouží pro výpočet přesunu hmot. Náklady na

přesun hmot jsou stanoveny jednou položkou pro celý objekt u prací HSV jako suma celkových hmotností jednotlivých položek prací a dodávek HSV. Ceny přesunu hmot prací PSV jsou stanoveny obdobně pro jednotlivé řemeslné obory PSV. Pro výpočet nákladů na přesun hmot lze využít i metodu procentní přírážky k výši nákladů.

- 5) Výpočet základních rozpočtových nákladů jednotlivých stavebních dílů v členění podle TSKP.
- 6) Výpočet základních rozpočtových nákladů HSV, PSV, M a HZS.
- 7) Výpočet vedlejších rozpočtových nákladů (VRN) podle konkrétních podmínek výstavby procentní sazbou ze ZRN nebo podle věcného rozsahu. Vedlejší rozpočtové náklady obsahují zejména náklady na zařízení staveniště.
- 8) Výpočet ceny stavebního objektu jako součet ZRN a VRN.
- 9) Dopočet DPH.

2.3.1.3 Metoda agregovaných položek

Metoda agregovaných položek resp. rozpočet v agregovaných cenách se používá při odhadu investičních nákladů, kdy v projektové dokumentaci nejsou dostatečně specifikovány druhy materiálů jednotlivých skladeb konstrukcí. V rámci jedné agregované položky jsou sloučeny položky stavebních prací a materiálů tak, že tvoří ucelenou konstrukci. Například položka ŽB monolitického stropu v rámci agregace obsahuje dodávku a montáž betonu, výztuže, bednění, odbednění, montáž a demontáž podpěrné konstrukce včetně přesunu hmot.

2.3.1.4 Propočet ceny podle THU

Jedná se o nákladovou metodu, která je v porovnání s rozpočtem a cenovou kalkulací podstatně jednodušší, avšak na druhé straně i méně přesná.

Nutno dodat, že propočet ceny podle THU odpovídá způsobu zjištění výchozí ceny nákladovou metodou podle vyhlášky č. 3/2008 Sb. bez použití koeficientu K_p .

Princip propočtu ceny oceňovaného objektu podle THU spočívá ve výpočtu výměry stavebního objektu (např. obestavěného prostoru, zastavěné plochy) a zjištění jednotkové ceny (např. Kč/m³, Kč/m²) srovnávacího objektu. Vynásobením výměry a jednotkové ceny se zjistí cena reprodukční (resp. pořizovací). Srovnávací objekt je vybrán podle typu objektu a materiálových charakteristik v katalogu technicko hospodářských ukazatelů (THU). Technicko hospodářské ukazatele (rozpočtové ukazatele) jsou zpracovány v katalozích

vydáványch odbornými organizacemi (Rozpočtové ukazatele stavebních objektů firmy ÚRS Praha, a.s., Katalog stavebních objektů firmy RTS, a.s., Katalogy THU pro objekty zaříděné podle JKSO), pro zhotovitele je však vhodné mít vlastní rozpočtové ukazatele vypočtené z evidence realizovaných zakázek.

Jednotková cena se získává srovnáním oceňovaného objektu s již realizovanými stavbami a cenami, za které byly provedeny. Vzhledem k tomu, že oceňovaný stavební objekt obvykle není identický se srovnávacím objektem, u kterého známe jednotkovou cenu, je nutné provést několik úprav jednotkové ceny. Jedná se o úpravy týkající se:

- vybavení objektu,
- zastavěné plochy,
- výšky podlaží,
- umístění stavby,
- cenové úrovně.

Pro úplnost je dále uveden postup propočtu ceny podle THU pro budovy, protože pro její výpočet je použito všech výše uvedených úprav jednotkové ceny.

Vybavení objektu

Jednotková cena srovnávacího objektu se upraví podle konkrétního vybavení oceňovaného objektu pomocí koeficientu vybavení, který se stanoví na základě objemových resp. cenových podílů jednotlivých stavebně technických prvků. Problematika cenových podílů vybavení a konstrukcí tvoří významnou část této práce, proto jí bude věnována samostatná kapitola (kap. 1.4).

Vliv velikosti zastavěné plochy

Podle Bradáče se „*při změně půdorysných rozměrů stavby mění v jiném poměru výměry prvků závislých na obvodu stavby (tj. zejména obvodových stěn a jejich vnějších a vnitřních úprav) a jinak se mění výměry dalších prvků, závislých lineárně spíše na zastavěné ploše (stropy, podlahy, střechy včetně krytiny).*“ [1, s. 140]

Koeficient K_2 z cenového předpisu lze využít pro výpočet koeficientu vlivu průměrné zastavěné plochy podlaží na jednotkovou cenu srovnávacího objektu. Průměrná zastavěná plocha podlaží se zjistí jako suma zastavěných ploch podlaží dělný počtem podlaží.

$$K_2 = 0,92 + 6,60/PZP$$

$$KZP = K_{20}/K_{25}$$

$$KZP = \frac{PZP_S \times (0,92 \times PZP_0 + 6,60)}{PZP_0 \times (0,92 \times PZP_S + 6,60)}$$

K₂₀ ... koeficient přepočtu ZC podle velikosti PZP podlaží v oceňovaném objektu

K₂₅ ... koeficient přepočtu ZC podle velikosti PZP podlaží ve srovnávacím objektu

PZP_S ... průměrná zastavěná plocha podlaží v m² srovnávacího objektu

PZP₀ ... průměrná zastavěná plocha podlaží v m² oceňovaného objektu

KZP ... koeficient vlivu PZP podlaží na jednotkovou cenu

Z odvozeného vzorce lze usoudit, že se zvětšující se průměrnou zastavěnou plochou podlaží se koeficient vlivu průměrné zastavěné plochy podlaží resp. jednotková cena snižuje.

Vliv výšky podlaží

Podle Bradáče „při rostoucí výšce podlaží (beze změny počtu podlaží) roste podíl některých konstrukcí na celkové ceně objektu přímo úměrně výšce (zejména svislé konstrukce a úpravy jejich povrchů), jiné se prakticky nemění (vodorovné konstrukce, izolace proti vodě, podlahy, dveře), další se mění jen v části (rozvody elektro, vodovodní a kanalizace jen svislé apod.)“ [1, s. 143]

Podobně jako tomu je u odvození koeficientu vlivu velikosti zastavěné plochy na jednotkovou cenu, i zde je možné použít koeficient K₃ z cenového předpisu pro výpočet koeficientu vlivu průměrné výšky podlaží na jednotkovou cenu srovnávacího objektu. Koeficient K₃ cenového předpisu je rozdílný pro budovy a haly. Průměrnou výškou podlaží se rozumí vážený průměr všech výšek podlaží, kde se jako váha použije velikost zastavěné plochy příslušného podlaží.

pro budovy:

$$K_3 = 2,10/PVP + 0,30$$

$$KVP = K_{3S}/K_{3O}$$

$$KVP = \frac{PVP_S \times (0,30 \times PVP_O + 2,10)}{PVP_O \times (0,30 \times PVP_S + 2,10)}$$

K_{3O} ... koeficient přepočtu ZC podle PVP v oceňovaném objektu

K_{3S} ... koeficient přepočtu ZC podle PVP ve srovnávacím objektu

PVP_S ... průměrná výška podlaží v m srovnávacího objektu

PVP_O ... průměrná výška podlaží v m oceňovaného objektu

KVP ... koeficient vlivu průměrné výšky podlaží na jednotkovou cenu

Vliv umístění stavby

S umístěním stavby jsou spojené vedlejší rozpočtové náklady, které zahrnují zejména náklady na zařízení staveniště, provozní vlivy, územní vlivy, dopravní náklady a ostatní vedlejší náklady.

Vliv cenové úrovně

Jednotková cena srovnávacího objektu se přepočítává na jinou cenovou úroveň pomocí cenových indexů v případě, že jednotková cena tohoto srovnávacího objektu je v jiné cenové úrovni než jednotková cena oceňovaného objektu.

Jednotková cena oceňovaného objektu

Jednotkovou cenu srovnávacího objektu je nutné při propočtu ceny podle THU pomocí obestavěného prostoru upravit koeficienty. Z výše uvedeného plyne, že pro vztah jednotkové ceny oceňovaného objektu (JCO), v tomto případě budovy, platí:

$$JCO = JCS \times I \times KB \times KZP \times KVP \times (100 + VRN)/100$$

kde:

I ... index přepočtu cenových úrovní

KB ... koeficient vlivu vybavení stavby

KZP ... koeficient vlivu zastavené plochy

KVP ... koeficient vlivu výšky podlaží

VRN ... vedlejší rozpočtové náklady v %

2.3.2 Zjištění výchozí ceny stavby podle vyhlášky č. 3/2008 Sb.

Postup zjištění výchozí ceny stavby podle vyhlášky č. 3/2008 Sb. je podobný metodice propočtu ceny pomocí technicko hospodářských ukazatelů (THP). Rozdíl metod spočívá v použité terminologii. Reprodukční ceně zjištěné položkovým rozpočtem, propočtem THU apod. odpovídá cena zjištěná nákladovým způsobem bez odpočtu opotřebení a bez koeficientu prodejnosti K_p .

Postup výpočtu ceny zjištěné nákladovým způsobem podle vyhlášky č. 3/2008 Sb. je obdobný pro jednotlivé druhy staveb, liší se pouze v použitých koeficientech. Pro úplnost je níže uveden postup výpočtu ceny zjištěné nákladovým způsobem budovy, protože pro její výpočet je použito všech koeficientů.

2.3.2.1 Cena budovy zjištěná nákladovým způsobem

Podle vyhlášky č. 3/2008 Sb. se cena budovy zjistí vynásobením počtu m^3 obestavěného prostoru, určeného způsobem uvedeným v příloze č. 1, základní cenou za m^3 stanovenou v závislosti na účelu užití. Základní cena budovy se upraví koeficienty K_1 až K_5 , K_i a K_p . Cena budovy zjištěná nákladovým způsobem podle vyhlášky č. 3/2008 Sb. se vypočte pomocí vzorce:

$$CN = OP \times ZCU$$

$$ZCU = ZC \times K_1 \times K_2 \times K_3 \times K_4 \times K_5 \times K_i \times K_p$$

kde:

ZCU ... základní cena upravená

ZC ... základní cena

K₁ ... koeficient přepočtu základní ceny podle druhu konstrukce

K₂ ... koeficient přepočtu základní ceny podle velikosti PZP podlaží v objektu

$$K_2 = 0,92 + 6,60/PZP$$

PZP ... průměrná zastavěná plocha podlaží v m²

K₃ ... koeficient přepočtu ZC podle průměrné výšky podlaží v objektu

$$K_3 = 2,10/v + 0,30$$

v ... průměrná výška podlaží v m

K₄ ... koeficient vybavení stavby

$$K_4 = 1 + (0,54 \times \underline{n})$$

n ... součet objemových podílů konstrukcí a vybavení s nadstandardním

vybavením, snížený o součet objemových podílů konstrukcí a vybavení

s podstandardním vybavením

K₅ ... koeficient polohový

K_i ... koeficient změny cen staveb

K_p ... koeficient prodejnosti

Koeficient vybavení stavby K₄, který se stanovuje na základě objemových resp. cenových podílů konstrukcí a vybavení stavby bude blíže vysvětlen v následující kapitole (kap. 2.4).

2.3.2.2 Cena rodinného domu zjištěná nákladovým způsobem

Použití nákladového způsobu zjištění výchozí ceny rodinného domu podle vyhlášky č. 3/2008 Sb. je podmíněno velikostí obestavěného prostoru rodinného domu, který musí větší než 1 100 m³. Cena zjištěná nákladovým způsobem se stanoví, podobně jako u budovy, vynásobením počtu m³ obestavěného prostoru, určeného způsobem v příloze č. 1 a základní cenou za m³ stanovenou v závislosti na typu rodinného domu. Typ rodinného domu podle vyhlášky č. 3/2008 Sb. se odvíjí od druhu konstrukce, počtu nadzemních podlaží a podsklepení. Základní ceny za m³ obestavěného prostoru rodinného domu dle typu a sklonu střechy jsou uvedeny v příloze č. 6 vyhlášky č. 3/2009 Sb. Jak již bylo uvedeno, postup výpočtu ceny zjištěné nákladovým způsobem se liší v použitých koeficientech, kterými se upravuje základní cena za m³ obestavěného prostoru. Pro úpravu základní ceny rodinného domu se použijí koeficienty K₄, K₅, K_i a K_p. Cena rodinného domu zjištěná nákladovým způsobem podle vyhlášky č. 3/2008 Sb. se vypočte pomocí vzorce:

$$CN = OP \times ZCU$$

$$ZCU = ZC \times K_4 \times K_5 \times K_i \times K_p$$

kde:

ZCU ... základní cena upravená

ZC ... základní cena

K₄ ... koeficient vybavení stavby

$$K_4 = 1 + (0,54 \times \underline{n})$$

n ... součet objemových podílů konstrukcí a vybavení s nadstandardním

vybavením, snížený o součet objemových podílů konstrukcí a vybavení

s podstandardním vybavením

K₅ ... koeficient polohový

K_i ... koeficient změny cen staveb

K_p ... koeficient provednosti

Cenu stavby zjištěnou nákladovým způsobem je nutné, pro zjištění ceny časové, přiměřeně snížit o opotřebení vzhledem k jejímu stáří, stavu a předpokládané další životnosti stavby nebo její části. Výpočet opotřebení se provede metodou lineární nebo analytickou.

2.3.2.3 Postup ocenění rodinného domu nákladovým způsobem podle vyhlášky

Postup ocenění rodinného domu nákladovým způsobem podle vyhlášky č. 3/2008 Sb. lze shrnout do následujících kroků:

- 1) Výpočet m³ obestavěného prostoru podle přílohy č. 1 vyhlášky č. 3/2008 Sb.
- 2) Zjistit typ oceňovaného rodinného domu podle druhu konstrukce, počtu nadzemních podlaží a podsklepení. Typy rodinného domu jsou uvedeny v příloze č. 6 vyhlášky č. 3/2008 Sb.
- 3) Podle typu rodinného domu a sklonu střechy stanovit základní cenu za m³ obestavěného prostoru (příloha č. 6 vyhlášky č. 3/2008 Sb.).

Tab. č. 5 – Základní ceny za m³ obestavěného prostoru rodinného domu [2]

| Rodinný dům Rekreační chalupa Rekreační domek | Nepodsklepený nebo podsklepený do poloviny zastavěné plochy 1. nadzemního podlaží | | | | Podsklepený | | | |
|---|---|---------|-----------------------------------|---------|--------------------------------|---------|-----------------------------------|---------|
| | s jedním *) nadzemním podlažím | | se dvěma *) nadzemními podlažními | | s jedním *) nadzemním podlažím | | se dvěma *) nadzemními podlažními | |
| Konstrukce | Typ | Cena | Typ | Cena | Typ | Cena | Typ | Cena |
| zděná | A | 2 290,- | B | 1 975,- | C | 2 130,- | D | 1 900,- |
| železobetonová - monolitická | E | 2 495,- | F | 2 140,- | G | 2 340,- | H | 2 065,- |
| železobetonová - montovaná | CH | 2 390,- | I | 2 050,- | J | 2 235,- | K | 1 975,- |
| dřevěná | L | 2 080,- | M | 1 780,- | N | 1 925,- | O | 1 705,- |

| Rodinný dům Rekreační chalupa Rekreační domek | nepodsklepený nebo podsklepený do poloviny zastavěné plochy 1. nadzemního podlaží | | | | podsklepený | | | |
|---|---|---------|--------------------------------|---------|-----------------------------|---------|--------------------------------|---------|
| | s jedním nadzemním podlažím | | se dvěma nadzemními podlažními | | s jedním nadzemním podlažím | | se dvěma nadzemními podlažními | |
| Konstrukce | Typ | Cena | Typ | Cena | Typ | Cena | Typ | Cena |
| zděná | A | 2 495,- | B | 2 150,- | C | 2 320,- | D | 2 070,- |
| železobetonová monolitická | E | 2 720,- | F | 2 330,- | G | 2 550,- | H | 2 250,- |
| železobetonová montovaná | CH | 2 605,- | I | 2 235,- | J | 2 435,- | K | 2 150,- |
| dřevěná | L | 2 280,- | M | 2 000,- | N | 2 125,- | O | 1 905,- |

- 4) Úprava základní ceny za m³ podle využití podkroví koeficientem vyjadřující náklady na účelové využití podkroví (příloha č. 6 vyhlášky č. 3/2008 Sb.).

Tab. č. 6 – Koeficient účelového využití podkroví [2]

| Stavba | s jedním nadzemním podlažím | se dvěma nadzem. podlažími |
|---|-----------------------------|----------------------------|
| a) podkroví do 1/3 zastavěné plochy 1. nadzemního podlaží | 1,05 | 1,04 |
| b) podkroví nad 1/3 do 2/3 zastavěné plochy 1. nadzemního podlaží | 1,09 | 1,075 |
| c) podkroví nad 2/3 zastavěné plochy 1. nadzemního podlaží | 1,12 | 1,100 |

- 5) Úprava základní ceny za m³ koeficientem vybavení K₄, který se stanovuje na základě objemových resp. cenových podílů konstrukcí a vybavení. Koeficient vybavení K₄ a cenové podíly konstrukcí a vybavení budou blíže popsány v následující kapitole.
- 6) Úprava základní ceny za m³ polohovým koeficientem K₅ podle přílohy č. 14 vyhlášky č. 3/2008 Sb.
- 7) Úprava základní ceny za m³ koeficientem změny cen staveb K_i podle přílohy č. 38 vyhlášky č. 3/2008 Sb.
- 8) Výchozí cena resp. cena zjištěná nákladovým způsobem bez opotřebení a koeficientu prodejnosti odpovídá součinu základní upravené ceny o výše uvedené koeficienty a m³ obestavěného prostoru.
- 9) Snížení výchozí ceny o přiměřené opotřebení vzhledem k jejímu stáří, stavu a předpokládané další životnosti stavby nebo její části. Výpočet opotřebení se provede metodou lineární nebo analytickou.
- 10) Úprava výchozí ceny koeficientem prodejnosti K_p podle přílohy č. 39 vyhlášky č. 3/2008 Sb.

V dalších kapitolách bude zkoumáno, zda reprodukční cena stanovená položkovým rozpočtem, metodou agregovaných položek nebo propočtem THU odpovídá výchozí ceně resp. ceně zjištěné nákladovým způsobem podle vyhlášky č. 3/2008 Sb. bez odpočtu opotřebení a bez koeficientu prodejnosti K_p. Z reprodukční ceny stavby, určené pomocí položkového rozpočtu a propočtu THU, budou dále vypočteny objemové resp. cenové podíly konstrukcí a vybavení, které budou porovnány s objemovými podíly konstrukcí a vybavení vyhlášky č. 3/2008 Sb.

2.4 CENOVÉ PODÍLY STAVEBNÍCH KONSTRUKCÍ

Cenové podíly stavebních konstrukcí a vybavení vyjadřují zastoupení jednotlivých konstrukcí a vybavení na celkové ceně stavebního objektu. V úvodu této kapitoly je nutné se zmínit, že cenové podíly konstrukcí a vybavení jsou ve vyhlášce č. 3/2008 Sb. označeny jako objemové podíly konstrukcí a vybavení. Objemové podíly konstrukcí a vybavení jsou uvedeny v příloze č. 15 této vyhlášky. Matematicky lze cenový podíl (CP) procentuálně vyjádřit jako podíl ceny konkrétní konstrukce ku výchozí ceně celého stavebního objektu (CN) podle následujícího vzorce:

$$CP_i = (\text{cena prvku } i \text{ na stavbě} / \text{celkový součet cen prvků na stavbě}) \times 100\%$$

Součet cenových podílů v % pro celou dokončenou stavbu musí činit 100 %.

Objemové resp. cenové podíly se podle vyhlášky vyjadřují desetinným číslem podle vzorce:

$$CP_i = \text{cena prvku } i \text{ na stavbě} / \text{celkový součet cen prvků na stavbě}$$

Součet cenových podílů pro celou dokončenou stavbu pak musí činit 1,00.

Cenové podíly konstrukcí a vybavení lze zjistit z:

- katalogů THU firmy ÚRS Praha, a.s. a RTS, a.s., kde jsou pro jednotlivé konkrétní stavby uvedeny,
- položkového rozpočtu stavby,
- vyhlášky č. 3/2008 Sb.

Členění cenových podílů konstrukcí a vybavení stavby je různé v položkovém rozpočtu a ve vyhlášce č. 3/2008 Sb. V položkovém rozpočtu a propočtu THU jsou náklady na konstrukce a vybavení rozděleny do jednotlivých stavebních dílů a jejich skupin, které odpovídají třídění podle TSKP. Ve vyhlášce č. 3/2008 Sb. jsou jednotlivé konstrukce a vybavení rozděleny do 26 skupin, které však neodpovídají třídění podle TSKP. Různé členění cenových podílů konstrukcí a vybavení je problémem při porovnání cenových podílů stanovaných na základě položkového rozpočtu s objemovými resp. cenovými podíly vyhlášky č. 3/2008 Sb. Problematika tvorby cenových podílů konstrukcí a vybavení a členění nákladů

položkového rozpočtu dle struktury objemových podílů konstrukcí a vybavení vyhlášky č. 3/2008 Sb. bude řešena na vybraných příkladech v praktické části této práce.

Cenové podíly konstrukcí a vybavení stavby, které je třeba upravit podle konkrétního provedení oceňovaného objektu, se při oceňování nemovitostí používají pro:

- úpravu jednotkové ceny oceňovaného objektu koeficientem vybavení stavby KV při propočtu reprodukční ceny podle THU,
- úpravu základní ceny oceňovaného objektu koeficientem vybavení stavby K₄ při zjištění ceny stavby nákladovým způsobem podle vyhlášky č. 3/2008 Sb.,
- zjištění stupně dokončenosti stavby,
- zjištění opotřebení stavby analytickou metodou.

2.4.1 Cenové podíly konstrukcí a vybavení pro propočet ceny podle THU

Při propočtu ceny podle THU je nutné pro odlišně provedené prvky oceňovaného objektu oproti srovnávacímu objektu zjistit **koeficient vybavení**, který vyjadřuje kolikrát je určitý prvek dražší ev. levnější než tento prvek na objektu srovnávacím. Koeficient provedení resp. vybavení lze vyjádřit následujícím vzorcem:

$$KV_i = \frac{\text{jednotková cena provedení prvku na oceňovaném obj.}}{\text{jednotková cena prvku na srovnávacím obj.}}$$

Pokud je konstrukce nebo vybavení stejné u srovnávacího a oceňovaného objektu, je tento dílčí koeficient roven jedné.

Výpočet koeficientu vybavení oceňovaného objektu pomocí cenových podílů konstrukcí a vybavení srovnávacího objektu vysvětluje následující příklad. Cenové podíly jednotlivých konstrukcí vybavení se vypočtou pro srovnávací objekt, u kterého jsou známy náklady na jednotlivé prvky. Tyto podíly se následně upraví podle konkrétního provedení oceňovaného objektu pomocí koeficientu vybavení.

Jak již bylo řečeno, problémem je různé členění cenových podílů konstrukcí a vybavení v propočtu THU a ve vyhlášce č. 3/2008 Sb. V propočtu podle THU jsou náklady na konstrukce a vybavení rozděleny do jednotlivých stavebních dílů podle TSKP. Následující příklad uvádí výpočet koeficientu vybavení (KV) z cenových podílů konstrukcí a vybavení, které jsou již převedeny do struktury cenových podílů konstrukcí a vybavení vyhlášky č. 3/2008 Sb.

Příklad:

Oceňovaný a srovnávací objekt se liší v následujících prvcích.

Tab. č. 7 – Vstupní údaje příkladu

| Vstupní údaje pro přepočet cenových podílů pomocí koeficientu vybavení | | |
|--|--------------------------|------------------------------------|
| Stavebně technický prvek | Srovnávací objekt | Oceňovaný objekt |
| Klempířské konstrukce | pozinkovaný plech | měděný plech |
| Podlahy obytných místností | vlýsky | 60 % vlýsky, 40 % keramická dlažba |
| Vnější obklady | sokl z keramických pásků | chybí |

Tab. č. 8 – Výpočet koeficientů pro přepočet cenového podílu při jiném provedení klempířských konstrukcí

| Výpočet koeficientů pro přepočet cenového podílu při jiném provedení | | | | |
|--|--|--------|--------|-----------------|
| (nepoužije se při ocenění podle cenové vyhlášky) | | | | |
| č. | Klempířské konstrukce (oplechování parapetů) | Kč/m | % | KV _i |
| 1 | Pozinkovaný plech | 400,00 | 100,00 | 1,000 |
| 2 | Hliníkový plech | 401,00 | 100,25 | 1,003 |
| 3 | Poplastovaný pozinkovaný plech | 467,00 | 116,75 | 1,168 |
| 4 | Titanzinkový plech | 727,00 | 181,75 | 1,818 |
| 5 | Měděný plech | 933,00 | 233,25 | 2,333 |

Tab. č. 9 – Výpočet koeficientů pro přepočet cenového podílu při jiném provedení podlah obytných místností

| Výpočet koeficientů pro přepočet cenového podílu při jiném provedení | | | | |
|--|--|-------------------|--------|-----------------|
| (nepoužije se při ocenění podle cenové vyhlášky) | | | | |
| č. | Podlahové konstrukce obytných místností | Kč/m ² | % | KV _i |
| 1 | Podlahy vlysové do tmele, tl. 21 mm, úzké, dub standard | 1085,00 | 100,00 | 1,000 |
| 2 | Podlahy z keramických dlaždic hladkých 30x30 cm, vč. dlažby, spárovací hmoty a lepidla | 730,00 | 67,28 | 0,673 |
| 3 | Podlahy lamelové PARADOR Classic 1040, vč. podložky Mirelon | 685,00 | 63,13 | 0,631 |
| 4 | Podlahy povlakové z pásů PVC Novoflor na Chemopren | 432,00 | 39,82 | 0,398 |
| 5 | Podlaha z pásů textilních, koberec Jekor | 200,00 | 18,43 | 0,184 |

Tab. č. 10 – Výpočet cenových podílů konstrukcí a vybavení

| Výpočet cenových podílů konstrukcí a vybavení | | | | |
|---|-----------------------|---|------------------|--------------|
| Srovnávací objekt - rodinný dům ze 30 % podsklepený, dvě nadzemní podlaží | | | | |
| č. | Konstrukce a vybavení | Provedení | Náklady v Kč | Cenový podíl |
| | (1) | (2) | (3) | (4) |
| 1 | Základy | Pasy s vodorovnou a svislou izolací | 150 000 | 0,067 |
| 2 | Zdivo | Cihelné tl. 45 cm | 450 000 | 0,201 |
| 3 | Stropy | Ocelové nosníky a tvárnice Hurdis | 160 000 | 0,071 |
| 4 | Střecha | Sedlová, krov dřevěný, vaznicová soustava | 110 000 | 0,049 |
| 5 | Krytina | Pálená krytina dvoudrážková | 70 000 | 0,031 |
| 6 | Klempířské konstrukce | Úplné z pozinkovaného plechu | 30 000 | 0,013 |
| 7 | Vnitřní omítky | Vápenné hladké | 130 000 | 0,058 |
| 8 | Fasádní omítky | Břízolit | 70 000 | 0,031 |
| 9 | Vnější obklady | Sokl z keramických pásků | 30 000 | 0,013 |
| 10 | Vnitřní obklady | Koupelna, WC, částečně kuchyň | 50 000 | 0,022 |
| 11 | Schody | Betonové monolitické s obkladem PVC | 50 000 | 0,022 |
| 12 | Dveře | Dřevěné hladké lakované | 70 000 | 0,031 |
| 13 | Okna | Dřevěná dvojitá s deštěným ostěním | 110 000 | 0,049 |
| 14 | Podlahy obytných m. | Vlýsky | 40 000 | 0,018 |
| 15 | Podlahy ostatních m. | Keramická dlažba | 30 000 | 0,013 |
| 16 | Vytápění | Plynové ústřední s ocelovými radiátory | 90 000 | 0,040 |
| 17 | Elektroinstalace | 220/380 V, s jističi | 90 000 | 0,040 |
| 18 | Bleskosvod | Instalován | 30 000 | 0,013 |
| 19 | Rozvod vody | Studená a teplá | 70 000 | 0,031 |
| 20 | Zdroj teplé vody | Plynový průtokový ohříváč | 50 000 | 0,022 |
| 21 | Instalace plynu | Plyn zaveden do kotelny | 30 000 | 0,013 |
| 22 | Kanalizace | Plně odkanalizován | 70 000 | 0,031 |
| 23 | Vybavení kuchyní | Plynové sporáky | 30 000 | 0,013 |
| 24 | Vnitřní hyg. vybavení | Dvě koupelny s vanami a umývadly | 110 000 | 0,049 |
| 25 | Záchod | Dva splachovací záchody | 30 000 | 0,013 |
| 26 | Ostatní | Digestoř, domácí telefon, STA, krb | 90 000 | 0,040 |
| | Celkem | Výchozí cena CN | 2 240 000 | 1,000 |

Tab. č. 11 – Přepoččet cenových podílů konstrukcí a vybavení

| Přepoččet cenových podílů konstrukcí a vybavení | | | | | | | | |
|--|------------------------------|---|----------------------------|-----------------|--------------------|----------------------------|--------------------|---|
| Oceňovaný objekt - rodinný dům ze 30 % podsklepený, dvě nadzemní podlaží | | | | | | | | |
| č. | Konstrukce a vybavení | Provedení | Podíl srovnávacího objektu | Část podílu (%) | Přepočtený podíl A | Koeficient přepočtu KV_i | Přepočtený podíl B | Přepočtený cenový podíl na součet 1,000 |
| | (1) | (2) | (3) | (4) | (5) | (6) | (7) | (8) |
| 1 | Základy | stejně u srovnávacího i oceňovaného objektu | 0,067 | 100 | 0,067 | 1,000 | 0,067 | 0,067 |
| 2 | Zdivo | stejně u srovnávacího i oceňovaného objektu | 0,201 | 100 | 0,201 | 1,000 | 0,201 | 0,200 |
| 3 | Stropy | stejně u srovnávacího i oceňovaného objektu | 0,071 | 100 | 0,071 | 1,000 | 0,071 | 0,071 |
| 4 | Střecha | stejně u srovnávacího i oceňovaného objektu | 0,049 | 100 | 0,049 | 1,000 | 0,049 | 0,049 |
| 5 | Krytina | stejně u srovnávacího i oceňovaného objektu | 0,031 | 100 | 0,031 | 1,000 | 0,031 | 0,031 |
| 6 | Klempířské konstrukce | srovnávací: pozinkovaný plech oceňovaný objekt: měděný plech | 0,013 | 100 | 0,013 | 2,333 | 0,031 | 0,031 |
| 7 | Vnitřní omítky | stejně u srovnávacího i oceňovaného objektu | 0,058 | 100 | 0,058 | 1,000 | 0,058 | 0,058 |
| 8 | Fasádní omítky | stejně u srovnávacího i oceňovaného objektu | 0,031 | 100 | 0,031 | 1,000 | 0,031 | 0,031 |
| 9 | Vnější obklady | srovnávací: sokl z keramických pásků oceňovaný objekt: chybí | 0,013 | 100 | 0,013 | 0,000 | 0,000 | 0,000 |
| 10 | Vnitřní obklady | stejně u srovnávacího i oceňovaného objektu | 0,022 | 100 | 0,022 | 1,000 | 0,022 | 0,022 |
| 11 | Schody | stejně u srovnávacího i oceňovaného objektu | 0,022 | 100 | 0,022 | 1,000 | 0,022 | 0,022 |
| 12 | Dveře | stejně u srovnávacího i oceňovaného objektu | 0,031 | 100 | 0,031 | 1,000 | 0,031 | 0,031 |
| 13 | Okna | stejně u srovnávacího i oceňovaného objektu | 0,049 | 100 | 0,049 | 1,000 | 0,049 | 0,049 |
| 14a | Podlahy obytných m. | srovnávací: vlýsky oceňovaný objekt: vlýsky | 0,018 | 60 | 0,011 | 1,000 | 0,011 | 0,011 |
| 14b | Podlahy obytných m. | srovnávací: vlýsky oceňovaný objekt: keramická dlažba | 0,018 | 40 | 0,007 | 0,673 | 0,005 | 0,005 |
| 15 | Podlahy ostatních m. | stejně u srovnávacího i oceňovaného objektu | 0,013 | 100 | 0,013 | 1,000 | 0,013 | 0,013 |
| 16 | Vytápění | stejně u srovnávacího i oceňovaného objektu | 0,040 | 100 | 0,040 | 1,000 | 0,040 | 0,040 |
| 17 | Elektroinstalace | stejně u srovnávacího i oceňovaného objektu | 0,040 | 100 | 0,040 | 1,000 | 0,040 | 0,040 |
| 18 | Bleskosvod | stejně u srovnávacího i oceňovaného objektu | 0,013 | 100 | 0,013 | 1,000 | 0,013 | 0,013 |
| 19 | Rozvod vody | stejně u srovnávacího i oceňovaného objektu | 0,031 | 100 | 0,031 | 1,000 | 0,031 | 0,031 |
| 20 | Zdroj teplé vody | stejně u srovnávacího i oceňovaného objektu | 0,022 | 100 | 0,022 | 1,000 | 0,022 | 0,022 |
| 21 | Instalace plynu | stejně u srovnávacího i oceňovaného objektu | 0,013 | 100 | 0,013 | 1,000 | 0,013 | 0,013 |
| 22 | Kanalizace | stejně u srovnávacího i oceňovaného objektu | 0,031 | 100 | 0,031 | 1,000 | 0,031 | 0,031 |
| 23 | Vybavení kuchyní | stejně u srovnávacího i oceňovaného objektu | 0,013 | 100 | 0,013 | 1,000 | 0,013 | 0,013 |
| 24 | Vnitřní hyg. vybavení | stejně u srovnávacího i oceňovaného objektu | 0,049 | 100 | 0,049 | 1,000 | 0,049 | 0,049 |
| 25 | Záchod | stejně u srovnávacího i oceňovaného objektu | 0,013 | 100 | 0,013 | 1,000 | 0,013 | 0,013 |
| 26 | Ostatní | stejně u srovnávacího i oceňovaného objektu | 0,040 | 100 | 0,040 | 1,000 | 0,040 | 0,040 |
| | | Celkem | 1,018 | | 1,000 | | KV = 1,002 | 1,000 |

2.4.1.1 Postup přepočtu cenových podílů konstrukcí a vybavení

- 1) Výběr srovnávacího objektu v závislosti na typu oceňovaného objektu v členění dle JKSO.
- 2) Výpočet cenových podílů konstrukcí a vybavení srovnávacího objektu ve sloupci (3) tabulky č. 8.
- 3) Při různém provedení jednoho prvku oceňovaného objektu je nutné tento cenový podíl rozdělit na části podle výměry jednotlivých provedení. Podíly provedení jednotlivých prvků v procentech jsou uvedeny ve sloupci (4) tabulky č. 8. Pokud je provedení prvku stejné v celém objektu, je zde 100 %. Pokud má prvek dvě nebo více odlišných provedení, je zde v jednotlivých řádcích uvedeno jejich zastoupení, které se zjistí samostatným výpočtem, zpravidla v závislosti na obestavěném prostoru, zastavěné nebo podlahové ploše.
- 4) Přepočet cenového podílu srovnávacího objektu dle procentuálního zastoupení v oceňovaném objektu je uveden ve sloupci (5) tabulky č. 8 a je označen jako přepočtený podíl A.
- 5) Ve sloupci (6) jsou dílčí koeficienty pro přepočet prvku na jiné provedení. Při stejném provedení prvku u srovnávacího a oceňovaného objektu je přepočítací koeficient 1,00. V případě odlišného provedení prvku se koeficient přepočtu zjistí jako podíl jednotkové ceny provedení prvku na oceňovaném objektu ku jednotkové ceně provedení prvku na srovnávacím objektu. U chybějícího prvku je koeficient přepočtu roven 0,00 (neplatí pro nedokončené prvky).
- 6) Přepočet cenových podílů A koeficientem přepočtu na přepočtené podíly B, které jsou uvedeny ve sloupci (7) tabulky č. 8
- 7) Výpočet koeficientu vybavení (KV) oceňovaného objektu, který odpovídá sumě součinů sloupce (5) a sloupce (6) tabulky č. 8. Koeficient vybavení vyjadřuje kolikrát má 1 m³ oceňovaného objektu vyšší ev. nižší cenu než u objektu srovnávacího.
- 8) Přepočet cenových podílů oceňovaného objektu, tak aby suma těchto cenových podílů byla rovna 1,00. Tyto přepočítané cenové podíly na součet 1,00 jsou uvedeny ve sloupci (8) tabulky č. 8 a jsou vypočteny tak, že se jednotlivé podíly ve sloupci (7) tabulky č. 8 dělí součtem sloupce (7) tabulky č. 8.

2.4.2 Cenové podíly konstrukcí a vybavení podle vyhlášky č. 3/2008 Sb.

Vyhláška č. 3/2008 Sb. nazývá cenové podíly konstrukcí a vybavení uvedené v příloze č. 15 jako objemové podíly konstrukcí a vybavení. V následující tabulce jsou uvedeny objemové podíly jednotlivých typů rodinných domů podle přílohy č. 15 vyhlášky č. 3/2008 Sb.

Tab. č. 12 – Objemové podíly konstrukcí a vybavení rodinných domů [2]

| Číslo položky | Konstrukce a vybavení | Typ domu, chalupy nebo domku | | | |
|---------------|------------------------------|------------------------------|---------|---------|---------|
| | | A,E,CH,L | B,F,I,M | C,G,J,N | D,H,K,O |
| 1 | Základy včetně zemních prací | 0,082 | 0,071 | 0,054 | 0,043 |
| 2 | Svislé konstrukce | 0,212 | 0,223 | 0,234 | 0,243 |
| 3 | Stropy | 0,079 | 0,084 | 0,091 | 0,093 |
| 4 | Zastřešení mimo krytinu | 0,073 | 0,052 | 0,054 | 0,042 |
| 5 | Krytiny střech | 0,034 | 0,032 | 0,033 | 0,030 |
| 6 | Klempířské konstrukce | 0,009 | 0,008 | 0,008 | 0,007 |
| 7 | Vnitřní omítky | 0,058 | 0,062 | 0,061 | 0,064 |
| 8 | Fasádní omítky | 0,028 | 0,031 | 0,028 | 0,033 |
| 9 | Vnější obklady | 0,005 | 0,004 | 0,005 | 0,004 |
| 10 | Vnitřní obklady | 0,023 | 0,023 | 0,022 | 0,024 |
| 11 | Schody | 0,010 | 0,024 | 0,023 | 0,039 |
| 12 | Dveře | 0,032 | 0,033 | 0,032 | 0,034 |
| 13 | Okna | 0,052 | 0,052 | 0,051 | 0,053 |
| 14 | Podlahy obytných místností | 0,022 | 0,022 | 0,021 | 0,023 |
| 15 | Podlahy ostatních místností | 0,010 | 0,011 | 0,013 | 0,014 |
| 16 | Vytápění | 0,052 | 0,044 | 0,053 | 0,042 |
| 17 | Elektroinstalace | 0,043 | 0,041 | 0,042 | 0,040 |
| 18 | Bleskosvod | 0,006 | 0,006 | 0,006 | 0,005 |
| 19 | Rozvod vody | 0,032 | 0,030 | 0,029 | 0,028 |
| 20 | Zdroj teplé vody | 0,019 | 0,018 | 0,017 | 0,016 |
| 21 | Instalace plynu | 0,005 | 0,005 | 0,005 | 0,005 |
| 22 | Kanalizace | 0,031 | 0,028 | 0,027 | 0,029 |
| 23 | Vybavení kuchyní | 0,005 | 0,005 | 0,005 | 0,005 |
| 24 | Vnitřní hygienické vybavení | 0,041 | 0,051 | 0,043 | 0,050 |
| 25 | Záchod | 0,003 | 0,004 | 0,003 | 0,004 |
| 26 | Ostatní | 0,034 | 0,036 | 0,040 | 0,030 |

Postup přepočtu cenových podílů konstrukcí a vybavení podle vyhlášky č. 3/2008 Sb. je obdobný jako při přepočtu cenových podílů konstrukcí a vybavení pro propočet ceny podle THU. Koeficient přepočtu objemového resp. cenového podílu prvku na nestandardní provedení se stanovuje porovnáním provedení prvku oceňovaného objektu se standardním provedením daného prvku, který je uveden v příloze č. 6 vyhlášky č. 3/2008 Sb. Vyhláška rozděluje konstrukce na:

- **standardní (S)**, které jsou popsány v příslušné příloze vyhlášky,
- **nadstandardní (N)**, které jsou cenově výrazně dražší než konstrukce standardní,
- **podstandardní (P)**, které jsou cenově výrazně levnější než konstrukce standardní,
- **chybějící (C)**, které jsou pro standardní provedení daného typu stavby předepsány, ale na oceňované stavbě nejsou,
- **neuvedené**, které se na oceňované stavbě vyskytují, ale daný prvek není uveden ve standardním provedení daného typu stavby. [1, s. 128]

Ve vyhlášce je problematika odlišného provedení konstrukcí a vybavení řešena pomocí **koeficientu vybavení K_4** , který lze určit ze vztahu:

$$K_4 = 1 + (0,54 \times n)$$

Ze vzorce je zřejmé, že u konstrukcí a vybavení s nadstandardního provedení se přidává 54 % jejich objemového podílu, resp. se k základní ceně za m³ přidává 54 % ceny, kterou se příslušná konstrukce na této základní ceně podílí. Obdobně je tomu u konstrukcí a vybavení podstandardního provedení, kde se 54 % ubírá. U konstrukcí a vybavení chybějících se ubírá celý podíl, poněvadž se postupně násobí koeficienty 1,852 a pak 0,54, přičemž $0,54 \times 1,852 \approx 1,000$. Obdobně je tomu u konstrukcí a vybavení neuvedených v popisu standardního provedení, v tomto případě se celý podíl přidává. [1, s. 160]

Tab. č. 13 – Úprava objemových podílů podle vyhlášky [1]

| Úprava objemových podílů podle vyhlášky č. 3/2008 Sb. na nestandardní provedení | | | |
|---|----------|------------|--|
| Provedení | Označení | Koeficient | Zdůvodnění |
| standardní | S | 1,00 | provedení odpovídá, není potřeba měnit hodnota x 1,00 |
| nadstandardní | N | 1,54 | hodnota x (1 + 0,54) |
| podstandardní | P | 0,46 | hodnota x (1 - 0,54) |
| chybějící | C | 0,00 | $1 - (\text{hodnota} \times 1,852 \times 0,54) =$ $= 1 - 1,00008 \approx 0$ hodnota x 0 = 0 |
| konstrukce a vybavení chybějící | PK | 1,00 | konstrukce je navíc, musí se připočíst hodnota x 1,00 |

Přepočet objemových resp. cenových podílů konstrukcí a vybavení se provádí pomocí **koeficientu vybavení** K_4 podle § 3 vyhlášky č. 3/2008 Sb. pro budovy a haly a podle § 5 pro rodinné domy.

„ K_4 ... koeficient vybavení stavby se vypočte podle vzorce

$$K_4 = 1 + (0,54 \times n)$$

kde:

1 a 0,54 jsou konstanty

n ... součet objemových podílů konstrukcí a vybavení, uvedených v příloze č. 15 v tabulce č. 3 pro rodinné domy, s nadstandardním vybavením, snížený o součet objemových podílů konstrukcí a vybavení s podstandardním vybavením

Dále platí, že:

- a) není-li vy výčtu konstrukcí a vybavení v příslušné tabulce přílohy č. 15 uvedena konstrukce, která se ve stavbě vyskytuje, zjistí se její objemový podíl dle bodu 8 písm. a) této přílohy. Zjištěný objemový podíl se vynásobí koeficientem 1,852 a připočte se k součtu objemových podílů; přitom se výše ostatních objemových podílů nemění,
- b) chybí-li ve stavbě konstrukce uvedená v příslušné tabulce přílohy č. 15, vynásobí se její objemový podíl koeficientem 1,852 a odečte se od součtu objemových podílů.

Výše koeficientu K_4 je omezena rozpětím od 0,80 do 1,20, které lze překročit jen výjimečně na základě průkazného zdůvodněním kterým je zejména fotodokumentace, výčet a podrobný popis jednotlivých konstrukcí a vybavení s podstandardním resp. nadstandardním provedením.“ [2]

Při porovnání provedení jednotlivých konstrukcí a vybavení se standardním provedením podle vyhlášky je vždy nutné odpovědně zvážit, které konstrukce jsou natolik dražší ev. levnější oproti standardnímu vybavení, aby je bylo možno označit za nadstandardní ev. podstandardní. Následující tabulka je součástí přílohy č. 6 vyhlášky č. 3/2008 Sb. a uvádí standardní konstrukce a vybavení jednotlivých typů rodinných domů.

Tab. č. 14 – Standardní vybavení rodinných domů [2]

| Číslo položky | Typy domů, chalup a domků | Konstrukce a vybavení | Popis standardu |
|---------------|---------------------------|-----------------------------|--|
| 1 | všechny | základy | běžné zakládání s izolací (u podsklepených objektů i svislé) |
| 2 | A,B,C,D,E,F, G,H | zdivo | zdivo s tepelnou izolační schopností klasického cihelného zdiva z plných cihel tl. 45 cm, monolitický železobeton s tepelnou izolací, jakékoliv výplňové zdivo |
| | CH,I,J,K | zdivo | montovaný (prefa železobeton), s tepelnou izolací, jakékoliv výplňové zdivo |
| | L,M,N,O | zdivo | montované panely na bázi dřevní hmoty s tepelnou izolací |
| 3 | všechny | stropy | jakékoliv s rovným podhledem |
| 4 | všechny | střecha | jakýkoliv krov běžného provedení a druhu, plochá střecha |
| 5 | všechny | krytina | pálená, pozinkovaný plech, osinkocementové šablony, živičná svařovaná |
| 6 | všechny | klempířské konstrukce | úplně z pozinkovaného plechu včetně parapetů |
| 7 | všechny kromě L,M,N,O | vnitřní omítky | vápenné štukové |
| | L,M,N,O | vnitřní omítky | malby, tapety |
| 8 | všechny kromě L,M,N,O | fasádní omítky | vápenné štukové, břizolit, nástřiky umělé |
| | L,M,N,O | fasádní omítky | nátěry, nástřiky, popř. omítky na pleťivo |
| 9 | všechny | vnější obklady | pouze sokl z kabřince apod. |
| 10 | všechny | vnitřní obklady | koupelny, vany, WC, kuchyně |
| 11 | všechny | schody | s jakýmkoliv standardním povrchem a zábradlím |
| 12 | všechny kromě L,M,N,O | dveře | hladké plné nebo prosklené, popř. náplňové |
| | L,M,N,O | dveře | hladké plné nebo prosklené |
| 13 | všechny kromě L,M,N,O | okna | dvójitá špaletová nebo zdvojená |
| | L,M,N,O | okna | zdvojená |
| 14 | všechny | podlahy obytných místností | PVC, vlýsky, textilní krytiny, dřevěné-palubkové |
| 15 | všechny kromě L,M,N,O | podlahy ostatních místností | keramické dlažby, PVC, teraco |
| | L,M,N,O | podlahy ostatních místností | keramické dlažby, PVC |
| 16 | všechny | vytápění | ústřední s kotlem na tuhá paliva, plyn nebo elektrickou energii |
| 17 | všechny | elektroinstalace | světelný i motorový proud, pojistkové automaty |
| 18 | všechny | bleskosvod | ano |
| 19 | všechny | rozvod vody | studená a teplá |
| 20 | všechny | zdroj teplé vody | bojler, karma |
| 21 | všechny | instalace plynu | zemní plyn nebo PB |
| 22 | všechny | kanalizace | odkanalizování z kuchyně, koupelny, WC |
| 23 | všechny | vybavení kuchyně | plynový sporák |
| 24 | všechny | vnitřní vybavení | vana ocelová, umyvadlo, popř. sprchový kout |
| 25 | všechny | záchod | standardní splachovací |
| 26 | všechny | ostatní | krb, digestoř, vestavěné skříně, rozvod domácího a veřejného telefonu, odvětrávání prostoru ventilátory, rozvod antén pod omítkou, okenice, mříže |

Přepočet objemových podílů konstrukcí a vybavení na základě koeficientu vybavení K_4 podle vyhlášky č. 3/2008 Sb. je vysvětlen na následujícím příkladu.

Tab. č. 15 – Přepočet objemových podílů konstrukcí a vybavení podle vyhlášky

| Přepočet objemových podílů konstrukcí a vybavení na základě koeficientu vybavení K_4 podle vyhlášky č. 3/2008 Sb. | | | | | | | |
|---|------------------------------|---|---|-----------|------------------------------|---------------------------------|---|
| Oceňovaný objekt - rodinný dům ze 30 % podsklepený, dvě nadzemní podlaží - TYP B | | | | | | | |
| č. | Konstrukce a vybavení | Provedení | Objemový podíl dle přílohy č. 15, tab. 3, typ B | Hodnocení | Koeficient přepočtu K_{4i} | Přepočtený podíl A | Přepočtený objemový podíl na součet 1,000 |
| | (1) | (2) | (3) | (4) | (5) | (6) | (7) |
| 1 | Základy | Pasy s vodorovnou a svislou izolací | 0,071 | S | 1,00 | 0,071 | 0,073 |
| 2 | Zdivo | Cihelné tl. 45 cm | 0,223 | S | 1,00 | 0,223 | 0,229 |
| 3 | Stropy | Ocelové nosníky a tvárnice Hurdis | 0,084 | S | 1,00 | 0,084 | 0,086 |
| 4 | Střecha | Sedlová, krov dřevěný, vaznicová soustava | 0,052 | S | 1,00 | 0,052 | 0,053 |
| 5 | Krytina | Pálená krytina dvoudrážková | 0,032 | S | 1,00 | 0,032 | 0,033 |
| 6 | Klempířské konstrukce | Úplně z měděného plechu | 0,008 | N | 1,54 | 0,012 | 0,013 |
| 7 | Vnitřní omítky | Vápenné hladké | 0,062 | S | 1,00 | 0,062 | 0,064 |
| 8 | Fasádní omítky | Břizolit | 0,031 | S | 1,00 | 0,031 | 0,032 |
| 9 | Vnější obklady | Chybí | 0,004 | C | 0,00 | 0,000 | 0,000 |
| 10 | Vnitřní obklady | Koupelna, WC, částečně kuchyň | 0,023 | S | 1,00 | 0,023 | 0,024 |
| 11 | Schody | Betonové monolitické s obkladem PVC | 0,024 | S | 1,00 | 0,024 | 0,025 |
| 12 | Dveře | Dřevěné hladké lakované | 0,033 | S | 1,00 | 0,033 | 0,034 |
| 13 | Okna | Dřevěná špaletová | 0,052 | P | 0,46 | 0,024 | 0,025 |
| 14 | Podlahy obytných m. | Vlýsky | 0,022 | S | 1,00 | 0,022 | 0,023 |
| 15 | Podlahy ostatních m. | Keramická dlažba | 0,011 | S | 1,00 | 0,011 | 0,011 |
| 16 | Vytápění | Plynové ústřední s ocelovými radiátory | 0,044 | S | 1,00 | 0,044 | 0,045 |
| 17 | Elektroinstalace | 220/380 V, s jističi | 0,041 | S | 1,00 | 0,041 | 0,042 |
| 18 | Bleskosvod | Instalován | 0,006 | S | 1,00 | 0,006 | 0,006 |
| 19 | Rozvod vody | Studená a teplá | 0,030 | S | 1,00 | 0,030 | 0,031 |
| 20 | Zdroj teplé vody | Plynový průtokový ohřívač | 0,018 | S | 1,00 | 0,018 | 0,019 |
| 21 | Instalace plynu | Plyn zaveden do kotelny | 0,005 | S | 1,00 | 0,005 | 0,005 |
| 22 | Kanalizace | Plně odkanalizován | 0,028 | S | 1,00 | 0,028 | 0,029 |
| 23 | Vybavení kuchyní | Plynové sporáky | 0,005 | S | 1,00 | 0,005 | 0,005 |
| 24 | Vnitřní hyg. vybavení | Dvě koupelny s vanami a umývadly | 0,051 | S | 1,00 | 0,051 | 0,052 |
| 25 | Záchod | Dva splachovací záchody | 0,004 | S | 1,00 | 0,004 | 0,004 |
| 26 | Ostatní | Digestoř, domácí telefon, STA, krb | 0,036 | S | 1,00 | 0,036 | 0,037 |
| | Celkem | | 1,000 | | | $K_4 = 0,972$ | 1,000 |

2.4.2.1 Postup přepočtu objemových podílů konstrukcí a vybavení koeficientem vybavení K_4 podle vyhlášky č. 3/2008 Sb.

Postup přepočtu objemových podílů konstrukcí a vybavení koeficientem vybavení K_4 podle vyhlášky č. 3/2008 Sb. lze shrnout do následujících kroků.

- 1) Podrobné ohledání a popis jednotlivých konstrukcí a vybavení při místním šetření.
- 2) Zjištění objemových podílů konstrukcí a vybavení standardního provedení daného typu stavby z tabulek přílohy č. 15 vyhlášky č. 3/2008 Sb.
- 3) Porovnání jednotlivých konstrukcí a vybavení s popisy standardního provedení, které jsou uvedeny pro rodinné domy v příloze č. 6 vyhlášky č. 3/2008 Sb.
- 4) Zhodnocení jednotlivých konstrukcí a vybavení, zda odpovídají standardnímu provedení nebo se od něj odlišují natolik, že je nutné přibrat či ubrat 54 % z jejich hodnot.
- 5) Rozdělení jednotlivých konstrukcí na standardní, nadstandardní, podstandardní, chybějící a neuvedené.
- 6) Výpočet objemových podílů konstrukcí a vybavení neuvedených v popisu standardních konstrukcí a vybavení podle postupu, který je uveden v kapitole 2.4.2.2.
- 7) Přiřazení koeficientů přepočtu K_{4i} jednotlivým konstrukcím a vybavením podle tabulky č. 13 a 14.
- 8) Přepočet objemových podílů pomocí dílčích koeficientů přepočtu K_{4i} .
- 9) Koeficient vybavení stavby K_4 odpovídá sumě součinů sloupce (3) a sloupce (5) tabulky č. 15. Matematicky lze koeficient vybavení K_4 vyjádřit následovně:

$$n = \Sigma N - \Sigma P - 1,852 \times \Sigma C + 1,852 \times \Sigma PK$$

$$K_4 = 1 + (0,54 \times n)$$

- 10) Přepočet objemových podílů, tak aby suma těchto podílů byla rovna 1,00. Tyto přepočítané objemové podíly na součet 1,00 jsou uvedeny ve sloupci (7) tabulky č. 15 a jsou vypočteny tak, že se jednotlivé podíly ve sloupci (6) tabulky č. 15 dělí součtem sloupce (6) tabulky č. 15.

2.4.2.2 Výpočet cenových podílů konstrukcí neuvedených

Konstrukce a vybavení, které se vyskytují na oceňované stavbě, ale nejsou uvedeny v přílohách popisu standardního provedení, označujeme jako konstrukce a vybavení

neúvedené. Výše objemového podílu konstrukce neúvedené závisí na velikosti oceňovaného objektu. Postup výpočtu objemového podílu konstrukce neúvedené je následující:

- 1) zjištěná pořizovací cena neúvedení konstrukce v daném místě a čase se podělí obestavěným prostorem oceňovaného objektu,
- 2) tento podíl se dále podělí příslušnými koeficienty (u budov K_1 až K_3 , K_5 a u rodinných domů K_5 , nikoliv však K_4 , poněvadž objemové podíly jsou vztaženy ke standardnímu provedení, pro které platí $K_4 = 1,00$), dostaneme podíl neúvedené konstrukce na ZC v Kč,
- 3) tento podíl se dále dělí koeficientem změny cen staveb K_i pro převod na cenovou úroveň ZC ve vyhlášce,
- 4) výsledek se vydělí základní cenou ZC dle vyhlášky, obdržíme objemový podíl neúvedené konstrukce na ZC.,

Postup výpočtu je uveden ve vyhlášce č. 3/2008 Sb. v příloze č. 15 písm. 8.

„Není-li ve výčtu konstrukcí a vybavení pro stavbu v příslušné tabulce této přílohy uvedena konstrukce nebo vybavení, která se ve stavbě vyskytuje, zjistí se její objemový podíl ze vzorce

a) pro budovy a haly (§ 3, přílohy č. 2 a 3)

$$\frac{CK}{OP \times ZC \times K_1 \times K_2 \times K_3 \times K_5 \times K_i}$$

kde:

CK ... výše nákladů na pořízení dané konstrukce nebo vybavení v době a místě ocenění (Kč),

OP ... obestavěný prostor budovy nebo haly (m^3),

ZC ... základní cena uvedená v příloze č. 2 nebo 3 ($Kč/m^3$),

K_1, K_2, K_3, K_5, K_i ... koeficienty uvedené v odstavci 3 § 3 této vyhlášky,

b) pro rodinné domy (§ 5, přílohy č. 6)

$$\frac{CK}{OP \times ZCK \times K_5 \times K_i}$$

kde:

CK ... výše nákladů na pořízení dané konstrukce nebo vybavení v době a místě ocenění (Kč),

OP ... obestavěný prostor rodinného domu (m^3),

ZCK ... základní cena uvedená v příloze č. 6 popřípadě vynásobená koeficientem vyjadřující náklady na účelové využití podkroví ($Kč/m^3$),

K_i ... koeficient změny cen staveb uvedený pro příslušnou stavbu v příloze č. 38,

K_5 ... koeficient polohový podle přílohy č. 14.“

Mezi konstrukce a vybavení neuvedené v popisu standardního provedené patří např.:

- bazén,
- rozvody počítačové sítě,
- podkroví u objektů oceňovaných jako budova nebo hala,
- vana s vířivkou, je-li navíc. V případě, že vana s vířivkou není navíc, ale místo normální vany je několikrát dražší než standard (při použití běžného postupu znamená nadstandard jen 54 % navíc), pak je možný postup:
 - 1) odečíst standardní vanu jako chybějící a
 - 2) přičíst drahou vanu jako vybavení navíc. [1, s. 156]

3 PRAKTICKÁ ČÁST

3.1 STANOVENÍ VÝCHOZÍ CENY VYBRANÝCH RODINNÝCH DOMŮ

Obsahem této kapitoly je zjištění výchozí ceny vybraných rodinných domů aplikací nákladových metod ocenění, kterými jsou:

- propočet podle THU;
- položkový rozpočet;
- nákladový způsob podle vyhlášky č. 3/2008 Sb.

V další kapitole budou na základě položkového rozpočtu vybraných rodinných domů vypočteny cenové podíly konstrukcí a vybavení, které budou porovnány s objemovými podíly vyhlášky č. 3/2008 Sb. Ocenění nákladovými metodami je provedeno v cenové úrovni 2012.

3.1.1 Rodinný dům č. 1

Podkladem pro ocenění rodinného domu č. 1 je projektová dokumentace pro stavební povolení a nabídkový položkový rozpočet. Vybrané výkresy této projektové dokumentace a rozpočet tvoří nedílnou součást této diplomové práce.

3.1.1.1 Popis rodinného domu

Jedná se o samostatně stojící dvoupodlažní rodinný dům bez účelově využitého podkroví pro bydlení, nepodsklepený, se sedlovou střechou se štíty a s vikýři. Jedná se o rodinný dům s šesti obytnými místnostmi a s vestavěnou garáží pro jeden osobní automobil. Základové pasy jsou provedeny z prostého betonu C 16/20. Obvodové stěny jsou zděné z keramických tvárnic tl. 400 mm, doplněné kontaktním zateplovacím systémem z EPS. Vnitřní nosné zdivo je z keramických tvárnic tl. 250 mm a 300 mm. Dělicí příčky jsou zděné z keramických tvárnic tl. 125 mm a 100 mm. Stropní konstrukce nad 1.NP jsou tvořeny z předpjatých prefabrikovaných panelů SPIROLL výšky 200 mm. Stropní a střešní konstrukce nad 2.NP je tvořena dřevěnými příhradovými vazníky s ocelovými styčnickovými plechy. Stropní konstrukce nad 2.NP tvoří spodní pásnice opatřené SDK podhledem. Překlady nad otvory jsou řešeny pomocí keramických dělených překladů nebo ŽB monolitické. Pro otvory větších světlostí jsou zvoleny ocelové válcované I a U profily. Schodiště je navrženo jako ŽB,

prefabrikované, obložené deskami MDF s vrstvou vysokotlakého laminátu. Střecha je navržena jako sedlová se štíty a se sedlovým vikýřem. Zastřešení objektu je provedeno z dřevěných příhradových vazníků s ocelovými styčnickovými plechy. Spád hlavní střechy je navržen 35° a spád střechy vikýřů 45°. Na střešní krytinu jsou použity betonové střešní tašky KM BETA. Klempířské konstrukce jsou provedeny z TiZn plechu. Okna, vchodové a balkónové dveře a pevné prosklené stěny jsou plastové s pětikomorovým profilem a izolačním dvojsklem. Vnitřní stěny a stropy jsou opatřeny vápenocementovou jádrovou a štukovou omítkou. V koupelně, na WC a v kuchyni za linkou jsou stěny obloženy keramickým obkladem. Podlahy jsou kryty keramickou dlažbou, plovoucími laminátovými podlahami nebo kobercem v závislosti na druhu a účelu jednotlivých místností. Fasádní úprava je provedena z tenkovrstvé silikátové omítky, která je součástí zateplovacího systému. Část fasády je obložena keramickým obkladem (cihelné pásy). Vytápění je ústřední teplovodní se závěsným kotlem na zemní plyn, otopná tělesa jsou ocelová deskové. Příprava TUV je řešena centrálně v externím zásobníku plynového kotle. [12]



obr. č. 1 – Pohled přední na rodinný dům č. 1 [12]

3.1.1.2 Propočet podle THU

Výpočet obestavěného prostoru podle ČSN 73 4055

Pro stanovení výchozí ceny stavby propočtem podle THU je nutné provést výpočet obestavěného prostoru rodinného domu podle ČSN 73 4055, do kterého se objem základů započítává. Výpočet obestavěného prostoru RD č. 1 podle ČSN 73 4055 je uveden v následující tabulce.

Tab. č. 16 – Výpočet obestavěného prostoru RD č. 1 dle ČSN 73 4055

| Obestavěný prostor dle ČSN 73 4055 | | | | |
|---|--------------|--------------|--------------|---------------|
| Základy | Délka | Šířka | Výška | OP |
| Část | m | m | m | m3 |
| Deska | 9,35 | 11,30 | 0,15 | 15,85 |
| | 2,30 | 4,55 | 0,15 | 1,57 |
| | 1,30 | 5,10 | 0,15 | 0,99 |
| Pasy | 11,30 | 0,60 | 1,05 | 7,12 |
| | 1,30 | 0,60 | 1,05 | 0,82 |
| | 12,35 | 0,60 | 1,05 | 7,78 |
| | 3,95 | 0,60 | 1,05 | 2,49 |
| | 3,35 | 0,60 | 1,05 | 2,11 |
| | 3,40 | 0,60 | 1,05 | 2,14 |
| | 11,05 | 0,60 | 1,05 | 6,96 |
| | 6,28 | 0,60 | 1,05 | 3,95 |
| | 3,83 | 0,70 | 1,05 | 2,81 |
| | 4,58 | 0,70 | 1,05 | 3,36 |
| | 0,75 | 0,68 | 1,05 | 0,53 |
| | 2,20 | 0,70 | 1,05 | 1,62 |
| | 1,43 | 0,70 | 1,05 | 1,05 |
| | 0,80 | 0,45 | 1,05 | 0,38 |
| | 0,50 | 0,60 | 1,05 | 0,32 |
| | 0,50 | 0,60 | 1,05 | 0,32 |
| Základy celkem | | | | 62,16 |
| 1.NP | Délka | Šířka | Výška | OP |
| Část | m | m | m | m3 |
| | 11,25 | 8,40 | 3,10 | 292,95 |
| | 5,05 | 1,30 | 3,10 | 20,35 |
| | 4,50 | 2,30 | 3,10 | 32,09 |
| 1.NP celkem | | | | 345,39 |
| 2.NP | Délka | Šířka | Výška | OP |
| Část | m | m | m | m3 |
| | 5,05 | 10,60 | 2,65 | 141,85 |
| | 1,70 | 8,50 | 2,65 | 38,29 |
| | 4,50 | 9,30 | 2,65 | 110,90 |
| 2.NP celkem | | | | 291,05 |
| Střecha | Délka | Šířka | Výška | OP |
| Část | m | m | m | m3 |
| Hlavní střecha | 11,25 | 9,30 | 3,93 | 205,33 |
| | 4,70 | 2,30 | 1,27 | 6,84 |
| Vikýř | 2,77 | 5,90 | 2,70 | 7,35 |
| | 1,85 | 5,90 | 2,70 | 14,74 |
| Vikýř | 3,34 | 5,35 | 2,70 | 8,04 |
| Střecha celkem | | | | 242,29 |
| Obestavěný prostor celkem | | | | 940,89 |

Ocenění stavebních objektů jednotkovou cenou na účelovou měrnou jednotku (m³ obestavěného prostoru u rodinných domů) je nejjednodušším způsobem stanovení předpokládaných cen staveb a slouží zejména k prvnímu propočtu ceny stavebních prací.

Jednotkové ceny propočtu základních rozpočtových nákladů (ZRN) pomocí THU jsou odvozeny od cen různorodých stavebních objektů realizovaných v minulosti. Stavební objekty, od kterých jsou tyto jednotkové ceny odvozeny, se liší zejména co do standardu provedení, a proto je nezbytné k ceně zjištěné pomocí THU přistupovat pouze jako k odhadu ceny stavebního objektu. Odchylka skuteční ceny od propočtu podle THU může u vybraných staveb dosahovat až 25%, a to podle technické a technologické náročnosti realizace a podle standardu případně nadstandardu nebo podstandardu konstrukcí a vybavení. Běžná odchylka, kterou je nutno uvažovat je +/- 15%. [11]

Propočet ceny pomocí THU je zpracován v programu BuildPower firmy RTS, a.s. Pro ocenění pomocí THU bylo do programu nutno zadat:

1) velikost obestavěného prostoru podle ČSN 73 4055: $OP = 940,89 \text{ m}^3$

2) zatřídění objektu dle JKSO:

803 Budovy pro bydlení

803.6 Domky rodinné jednobytové

803.61 Domky izolované

materiálovou charakteristiku svislých konstrukcí: 1 - svislá nosná konstrukce zděná z cihel, tvárnic, bloků

3) cenovou úroveň: RTS 2012.

Jednotková cena pro propočet základních rozpočtových nákladů (ZRN) pomocí THU domků izolovaných cenové úrovně RTS 2012 je $5\,005,03 \text{ Kč/m}^3$ obestavěného prostoru. Základní rozpočtové náklady RD č. 1 při této jednotkové ceně činí **4 709 220,00 Kč**. Jednotkovou cenu za m^3 obestavěného prostoru stavebního objektu je možné upravit. Podle projektové dokumentace lze při propočtu pomocí THU zohlednit provedení stavebního řešení oceňovaného stavebního objektu. Při propočtu pomocí THU je možné změnit procentní podíly jednotlivých stavebních dílů na jednotkové ceně stavebního objektu nebo některé stavební díly do propočtu vůbec nezahrnout. Jak již bylo řečeno, jednotkové ceny jsou odvozeny ze skupiny různorodých stavebních objektů realizovaných v minulosti. Není tedy známo stavební řešení srovnávacího objektu, a proto nelze z propočtu THU určit cenové podíly konstrukcí a vybavení v členění podle struktury vyhlášky č. 3/2008 Sb. Následující tabulka uvádí rekapitulaci stavebních dílů při propočtu ceny pomocí THU.

Tab. č. 17 – Rekapitulace ZRN stavebních dílů propočtu podle THU pro RD č. 1

| Stavební díl | | HSV (Kč) | PSV (Kč) | Montáž (Kč) |
|--------------------------------|---|---------------------|------------------|----------------|
| 1 | Zemní práce | 80 060 | | |
| 2 | Základy a zvláštní zakládání | 178 948 | | |
| 3 | Svislé a kompletní konstrukce | 739 333 | | |
| 4 | Vodorovné konstrukce | 442 661 | | |
| 6 | Úpravy povrchu, podlahy | 480 334 | | |
| 8 | Trubní vedení | 4 714 | | |
| 9 | Ostatní konstrukce, bourání | 348 477 | | |
| 99 | Staveništní přesun hmot | 136 570 | | |
| 711 | Izolace proti vodě | | 51 805 | |
| 712 | Živičné krytiny | | 28 255 | |
| 713 | Izolace tepelné | | 127 152 | |
| 715 | Izolace chemické | | 4 714 | |
| 721 | Vnitřní kanalizace | | 70 642 | |
| 722 | Vnitřní vodovod | | 61 214 | |
| 723 | Vnitřní plynovod | | 37 673 | |
| 724 | Strojní vybavení | | 4 714 | |
| 725 | Zařizovací předměty | | 226 039 | |
| 726 | Instalační prefabrikáty | | 18 837 | |
| 731 | Kotelny | | 75 346 | |
| 732 | Strojovny | | 18 837 | |
| 733 | Rozvod potrubí | | 51 805 | |
| 734 | Armatury | | 32 959 | |
| 735 | Otopná tělesa | | 42 378 | |
| 762 | Konstrukce tesařské | | 141 275 | |
| 763 | Dřevostavby | | 4 714 | |
| 764 | Konstrukce klempířské | | 174 243 | |
| 765 | Krytiny tvrdé | | 28 255 | |
| 766 | Konstrukce truhlářské | | 310 804 | |
| 767 | Konstrukce zámečnické | | 127 152 | |
| 771 | Podlahy z dlaždic a obklady | | 94 183 | |
| 775 | Podlahy vlysové a parketové | | 9 418 | |
| 776 | Podlahy povlakové | | 65 928 | |
| 781 | Obklady keramické | | 37 673 | |
| 782 | Konstrukce z přírodního kamene | | 4 714 | |
| 783 | Nátěry | | 61 214 | |
| 784 | Malby | | 23 550 | |
| 786 | Čalounické úpravy | | 14 132 | |
| 787 | Zasklívání | | 4 714 | |
| 793 | Montáž zařízení prádelen a čistíren | | 4 714 | |
| M21 | Elektromontáže | | | 258 999 |
| M22 | Montáž sdělovací a zabezp. techniky | | | 56 510 |
| M24 | Montáže vzduchotechnických zařízení | | | 4 714 |
| M36 | Montáže měřících a regulačních zařízení | | | 14 132 |
| M46 | Zemní práce při montážích | | | 4 714 |
| Cena celkem ZRN bez DPH | | 2 411 096 | 1 959 055 | 339 069 |
| | | 4 709 220 Kč | | |

3.1.1.3 Položkový rozpočet

Položkový rozpočet byl pro zpracování diplomové práce poskytnut firmou VCES, a.s. V následující tabulce je uvedena zjednodušená rekapitulace stavebních dílů HSV a PSV rozpočtu stavebního řešení.

Tab. č. 18 – Zjednodušená rekapitulace ZRN rozpočtu stavební části RD č. 1

| Stavební díl | | Cena celkem (Kč) |
|----------------------------|---|---------------------|
| HSV | Práce a dodávky HSV | 1 681 032,08 |
| 1 | Zemní práce | 57 639,01 |
| 2 | Zakládání | 151 639,70 |
| 3 | Svislé a kompletní konstrukce | 429 247,19 |
| 4 | Vodorovné konstrukce | 342 312,66 |
| 6 | Úpravy povrchu, podlahy, osazení | 606 067,63 |
| 8 | Trubní vedení | 10 469,14 |
| 9 | Ostatní konstrukce a práce-bourání | 59 215,64 |
| 99 | Přesun hmot | 24 441,11 |
| PSV | Práce a dodávky PSV | 1 473 195,81 |
| 711 | Izolace proti vodě, vlhkosti a plynům | 32 895,46 |
| 713 | Izolace tepelné | 100 259,91 |
| 762 | Konstrukce tesafské | 55 375,56 |
| 763 | Konstrukce montované z desek, dílců a panelů | 241 680,31 |
| 764 | Konstrukce klempířské | 121 316,60 |
| 765 | Konstrukce pokrývačské | 189 534,13 |
| 766 | Konstrukce truhlářské | 376 431,51 |
| 767 | Konstrukce zámečnické | 75 019,85 |
| 771 | Podlahy z dlaždic | 56 361,46 |
| 775 | Podlahy skládané (parkety, vlysy, lamely aj.) | 28 734,35 |
| 776 | Podlahy povlakové | 43 269,45 |
| 777 | Podlahy lité | 16 876,41 |
| 781 | Dokončovací práce - obklady keramické | 102 034,28 |
| 783 | Dokončovací práce - nátěry | 16 986,53 |
| 784 | Dokončovací práce - malby | 16 419,98 |
| Cena celkem bez DPH | | 3 154 227,89 |

V následující tabulce je uvedena rekapitulace dílčích rozpočtů stavby a cena celkem za stavbu bez DPH.

Tab. č. 19 – Rekapitulace dílčích rozpočtů RD č. 1

| Rekapitulace rozpočtů stavby | Cena celkem (Kč) |
|---|---------------------|
| Stavební řešení | 3 154 227,89 |
| Zdravotechnické instalace | 329 085,14 |
| Vzduchotechnika | 37 712,26 |
| Ústřední vytápění | 244 262,76 |
| Plynová zařízení | 12 105,75 |
| Elektroinstalace | 166 664,61 |
| Slaboproud | 60 985,40 |
| Cena celkem ZRN stavebního objektu bez DPH | 4 005 043,81 |

Cena celkem ZRN bez DPH stavebního objektu RD č. 1 stanovená položkovým rozpočtem činí **4 005 043,81 Kč**.

3.1.1.4 Cena zjištěná nákladovým způsobem dle vyhlášky č. 3/2008 Sb.

Výpočet ceny objektu je proveden podle vyhlášky Ministerstva financí ČR č. 3/2008 Sb. ve znění vyhlášky č. 456/2008 Sb., vyhlášky č. 460/2009 Sb., vyhlášky č. 364/2010 Sb. a vyhlášky č. 387/2011 Sb., kterou se provádějí některá ustanovení zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku a o změně některých zákonů, ve znění pozdějších předpisů, podle § 5 a přílohy č. 6.

Oceňovaný objekt je využíván jen pro bydlení, splňuje podmínky pro rodinný dům, dané vyhláškou Ministerstva pro místní rozvoj č. 501/2006 Sb. o obecných požadavcích na využívání území. (§ 2, odst. 2 stavbou pro bydlení se rozumí rodinný dům, ve kterém více než polovina podlahové plochy odpovídá požadavkům na trvalé rodinné bydlení a je k tomuto účelu určena; rodinný dům může mít nejvýše tři samostatné byty, nejvýše dvě nadzemní a jedno podzemní podlaží a podkroví).

Použití nákladového způsobu zjištění výchozí ceny rodinného domu podle vyhlášky č. 3/2008 Sb. je podmíněno velikostí obestavěného prostoru rodinného domu, který musí být větší než 1 100 m³. Rodinný dům č. 1 tuto podmínku nesplňuje, a proto má být oceněn porovnávacím způsobem. Pro účely diplomové práce bude rodinný dům č. 1 oceněn nákladovým způsobem dle vyhlášky č. 3/2008 Sb.

Výpočet obestavěného prostoru dle vyhlášky č. 3/2008 Sb.

Obestavěný prostor rodinného domu se pro výpočet ceny zjištěné nákladovým způsobem dle vyhlášky č. 3/2008 Sb. stanoví podle přílohy č. 1 této oceňovací vyhlášky. Do obestavěného prostoru se objem základů nezapočítává. Výpočet obestavěného prostoru RD č. 1 podle vyhlášky č. 3/2008 Sb. je proveden v následující tabulce.

Tab. č. 20 – Výpočet obestavěného prostoru RD č. 1 dle vyhlášky č. 3/2008 Sb.

| Obestavěný prostor dle vyhlášky č. 3/2008 Sb. | | | | |
|--|--------------|--------------|--------------|----------------|
| 1.NP | Délka | Šířka | Výška | OP |
| Část | m | m | m | m ³ |
| | 11,25 | 8,40 | 3,10 | 292,95 |
| | 5,05 | 1,30 | 3,10 | 20,35 |
| | 4,50 | 2,30 | 3,10 | 32,09 |
| 1.NP celkem | | | | 345,39 |
| 2.NP | Délka | Šířka | Výška | OP |
| Část | m | m | m | m ³ |
| | 5,05 | 10,60 | 2,65 | 141,85 |
| | 1,70 | 8,50 | 2,65 | 38,29 |
| | 4,50 | 9,30 | 2,65 | 110,90 |
| 2.NP celkem | | | | 291,05 |
| Střecha | Délka | Šířka | Výška | OP |
| Část | m | m | m | m ³ |
| Hlavní střecha | 11,25 | 9,30 | 3,93 | 205,33 |
| | 4,70 | 2,30 | 1,27 | 6,84 |
| Víkýř | 2,77 | 5,90 | 2,70 | 7,35 |
| | 1,85 | 5,90 | 2,70 | 14,74 |
| Víkýř | 3,34 | 5,35 | 2,70 | 8,04 |
| Střecha celkem | | | | 242,29 |
| Obestavěný prostor celkem | | | | 878,72 |

Cena zjištěná nákladovým způsobem rodinného domu se zjistí vynásobením počtu m³ obestavěného prostoru základní cenou za m³ obestavěného prostoru stanovenou v závislosti na účelu užití podle přílohy č. 6 vyhlášky č. 3/2008 Sb. a upravenou koeficienty podle vzorce:

$$ZCU = ZC \times K_4 \times K_5 \times K_i \times K_p$$

Svislá nosná konstrukce: zděná

Rodinný dům č. 1 je podle přílohy č. 6 vyhlášky č. 3/2008 Sb. rodinný dům typu **B**, což je zděný rodinný dům nepodsklepený nebo podsklepený do poloviny zastavěné plochy 1. nadzemního podlaží, se dvěma nadzemními podlažími (do uvedeného počtu podlaží není započteno podkroví).

Postup ocenění rodinného domu nákladovým způsobem podle vyhlášky č. 3/2008 Sb. je uveden v kapitole č. 2.3.2.3. Ocenění rodinného domu č. 1 nákladovým způsobem podle vyhlášky č. 3/2008 Sb. je provedeno v následující tabulce.

Tab. č. 21 – Výpočet ceny RD č. 1 nákladovou metodou dle vyhlášky č. 3/2008 Sb.

| Výpočet ceny - rodinný dům zděný nepodsklepený s dvěma nadzemními podlažími | | | | |
|---|---|--|-------------------|---------------|
| Rodinný dům podle § 5 a přílohy č. 6 vyhlášky č. 3/2008 Sb. | | typ | B | nepodsklepený |
| Střecha | | | šikmá | |
| Základní cena | dle typu z přílohy č. 6 vyhlášky | ZC' | Kč/m ³ | 1 975,00 |
| Koeficient využití podkroví | | K _{pod} | | 1,000 |
| Základní cena po 1. úpravě | = ZC' x K _{pod} x K _{rad} | ZC | Kč/m ³ | 1 975,00 |
| Obestavěný prostor objektu | | OP | m ³ | 878,72 |
| Koeficient polohový | (příloha č. 14 vyhlášky) | K ₅ | - | 1,000 |
| Koeficient změny cen staveb | (příloha č. 38 vyhlášky, dle CZ-CC) | K _i | - | CZ-CC 111 |
| Koeficient prodejnosti | (příloha č. 39 vyhlášky) | K _p | - | 2,699 |
| Podklady pro výpočet konstrukce neuvedené | | | | |
| Pořizovací cena ETICS v čase a místě odhadu | CK | | | 323 605,37 |
| Podíl ceny konstrukce neuvedené - ETICS | PK | CK/(ZC×OP×K ₅ ×K _i) | | 0,087 |
| Pořizovací cena garážových vrat v čase a místě odhadu | CK | | | 44 072,50 |
| Podíl ceny konstrukce neuvedené - garážová vrata | PK | CK/(ZC×OP×K ₅ ×K _i) | | 0,012 |

| Koeficient vybavení stavby | | | | | | | | |
|----------------------------|---------------------------|---|--------|---------------|-----|--------|-------|--------------|
| Pol.č. | Konstrukce a vybavení | Provedení | Stand. | Podíl (př.15) | % | Pod.č. | Koef. | Uprav. podíl |
| 1 | Základy vč. zemních prací | základové pasy s izolací | S | 0,071 | 100 | 0,071 | 1,00 | 0,071 |
| 2 | Svislé konstrukce | keramické tvárnice tl. 400 mm | S | 0,223 | 100 | 0,223 | 1,00 | 0,223 |
| 3 | Stropy | betonové panely Spiroll tl. 200 mm, rovný pohled | S | 0,084 | 100 | 0,084 | 1,00 | 0,084 |
| 4 | Zastřešení mimo krytinu | sedlová s vikýři, dřevěný krov | S | 0,052 | 100 | 0,052 | 1,00 | 0,052 |
| 5 | Krytiny střech | betonové tašky | S | 0,032 | 100 | 0,032 | 1,00 | 0,032 |
| 6 | Klempířské kce | titanzinkový plech | N | 0,008 | 100 | 0,008 | 1,54 | 0,012 |
| 7 | Vnitřní omítky | vápenocementová, štuková | S | 0,062 | 100 | 0,062 | 1,00 | 0,062 |
| 8 | Fasádní omítky | tenkostěnná silikátová omítka | S | 0,031 | 100 | 0,031 | 1,00 | 0,031 |
| 9 | Vnější obklady | fasádní cihelné pásky | N | 0,004 | 100 | 0,004 | 1,54 | 0,006 |
| 10 | Vnitřní obklady | koupelna, WC, kuchyně | S | 0,023 | 100 | 0,023 | 1,00 | 0,023 |
| 11 | Schody | ZB prefabrikované, MDF, zábradlí | S | 0,024 | 100 | 0,024 | 1,00 | 0,024 |
| 12 | Dveře | dřevěné hladké plně nebo prosklené do obložkových zárubní | S | 0,033 | 100 | 0,033 | 1,00 | 0,033 |
| 13 | Okna | plastová | S | 0,052 | 100 | 0,052 | 1,00 | 0,052 |
| 14 | Podlahy obytných m. | koberec, lamino | S | 0,022 | 100 | 0,022 | 1,00 | 0,022 |
| 15 | Podlahy ostatních m. | keramická dlažba, beton. mazanina+stěrka | S | 0,011 | 100 | 0,011 | 1,00 | 0,011 |
| 16 | Vytápění | ústřední s kotlem na plyn | S | 0,044 | 100 | 0,044 | 1,00 | 0,044 |
| 17 | Elektroinstalace | plně vybaven | S | 0,041 | 100 | 0,041 | 1,00 | 0,041 |
| 18 | Bleskosvod | instalován | S | 0,006 | 100 | 0,006 | 1,00 | 0,006 |
| 19 | Rozvod vody | studená a teplá | S | 0,030 | 100 | 0,030 | 1,00 | 0,030 |
| 20 | Zdroj teplé vody | zásobník plynového kotle | S | 0,018 | 100 | 0,018 | 1,00 | 0,018 |
| 21 | Instalace plynu | zemní plyn | S | 0,005 | 100 | 0,005 | 1,00 | 0,005 |
| 22 | Kanalizace | plně odkanalizován | S | 0,028 | 100 | 0,028 | 1,00 | 0,028 |
| 23 | Vybavení kuchyní | není instalováno | C | 0,005 | 100 | 0,005 | 0,00 | 0,000 |
| 24 | Vnitřní hyg. vybavení | vana plastová, umývadlo | S | 0,051 | 100 | 0,051 | 1,00 | 0,051 |

| | | | | | | | | |
|----------------------------|---------------|------------------------------|----------------------|-------|-----|-------|------|--------------|
| 25 | Záchod | závěsný splachovací | S | 0,004 | 100 | 0,004 | 1,00 | 0,004 |
| 26 | Ostatní | digestoř, internet | S | 0,036 | 100 | 0,036 | 1,00 | 0,036 |
| 27 | Kce neuvedené | kontaktní zateplovací systém | S | 0,087 | 100 | 0,087 | 1,00 | 0,087 |
| 28 | Kce neuvedené | garážová vrata | S | 0,012 | 100 | 0,012 | 1,00 | 0,012 |
| | Celkem | | | 1,098 | | 1,098 | | 1,100 |
| Koeficient vybavení | | | K₄ | - | | | | 1,100 |

| | | | | |
|---|---|----------------|-------------------|---------------------|
| Zákl. cena upravená bez K _p | ZC x K ₄ x K ₅ x K _i | | Kč/m ³ | 4 680,85 |
| Zákl. cena upravená s K _p | ZC x K ₄ x K ₅ x K _i x K _p | ZCU | Kč/m ³ | 12 633,61 |
| Rok odhadu | | | | 2 012 |
| Rok pořízení | | | | 2 012 |
| Stáří | | S | roků | 0 |
| Způsob výpočtu opotřebení | analyticky | | | |
| Celková předpokládaná životnost | | Z | roků | 100 |
| Opotřebení | | O | % | 0,00 |
| Výchozí cena | ZC x K ₄ x K ₅ x K _i x K _p x OP | CN | Kč | 4 113 155,14 |
| Stupeň dokončení stavby | | D | % | 100 |
| Výchozí cena po zohlednění stupně dokončení stavby | | CND | Kč | 4 113 155,14 |
| Odpočet na opotřebení | | O | Kč | 0,00 |
| Cena po odpočtu opotřebení, bez K _p | | | Kč | 4 113 155,14 |
| Jedná se o stavbu s doloženým výskytem radonu, se stavebním povolením vydaným do 28.2.1991? | | | | ne |
| Snížení ceny za doložený výskyt radonu (§ 21 odst. 4 vyhlášky) | | 0% | Kč | 0,00 |
| Cena ke dni odhadu bez koeficientu prodejnosti | | | Kč | 4 113 155 |
| Cena ke dni odhadu s koeficientem prodejnosti | | C _N | Kč | 11 101 406 |

Cena rodinného domu č. 1 stanovená nákladovou metodou bez koeficientu prodejnosti a opotřebení (reprodukční cena) podle vyhlášky č. 3/2008 Sb. činí **4 113 155 Kč**.

Následující tabulka uvádí přehled výchozích cen rodinného domu č. 1, které byly zjištěny výše uvedenými metodami ocenění nákladovým způsobem.

Tab. č. 22 – Porovnání výchozích cen RD č. 1 dle nákladové metody ocenění

| Porovnání výchozích cen RD č. 1 | | | |
|---|---------------------|--------------------|---|
| Nákladová metoda | Položkový rozpočet | Propočet podle THU | Nákladový způsob dle vyhlášky č. 3/2008 Sb. |
| Výchozí cena | 4 005 044 Kč | 4 709 220 Kč | 4 113 155 Kč |
| Odchylka od výchozí ceny stanovené položkovým rozpočtem | | 704 176 Kč | 108 111 Kč |
| | | 17,58% | 2,70% |

Nejvýraznější rozdíl výchozích cen rodinného domu č. 1 vzhledem k výchozí ceně stanovené položkovým rozpočtem je u ocenění stavebního objektu propočtem podle THU. Tento rozdíl je pravděpodobně způsoben použitím jednotkové ceny za m³ obestavěného prostoru srovnávacího objektu, kterou nabízí Katalog THU firmy RTS, a.s. Tato jednotková cena nebyla dále upravena např. změnou procentního podílu některých stavebních dílů na jednotkové ceně obestavěného prostoru stavebního objektu.

3.1.2 Rodinný dům č. 2

Podkladem pro ocenění rodinného domu č. 2 je projektová dokumentace pro stavební povolení a položkový rozpočet. Vybrané výkresy této projektové dokumentace a rozpočet tvoří nedílnou součást této diplomové práce.

3.1.2.1 Popis rodinného domu

Jedná se o samostatně stojící jednopodlažní rodinný dům s účelově využitým podkrovím, nepodsklepený s pyramidovou střechou s přesahem nad vstupem, nad garáží je střecha valbová. Základové pasy jsou provedeny z prostého betonu C 16/20. Obvodové stěny jsou zděné z cihelných broušených bloků 24 CB tl. 240 mm, doplněné kontaktním zateplovacím systémem z EPS tl. 110 mm. Vnitřní nosné zdivo je provedeno také z cihelných broušených bloků 24 CB tl. 240 mm. Dělicí konstrukce jsou v 1.NP tvořeny pórabetonovými příčkovkami tl. 100 mm a 150 mm. Příčky v podkroví jsou tvořeny SDK konstrukcí. Stropní konstrukce nad 1.NP je tvořena keramickými vložkami MIAKO a keramobetonovými stropními POT nosníky. Exteriérová vstupní a vnitřní schodiště jsou provedena jako monolitické ŽB s keramickou dlažbou a trubkovým ocelovým zábradlím. Překlady a ztužující stropní věnce jsou systémové Porotherm, doplněny ocelovými válcovanými profily. Krov je tvořen dřevěnou stojatou stolicí. Střecha nad hlavní částí objektu je pyramidová s přesahem v části nad vstupem, nad garáží je střecha valbová se sníženým hřebenem. Krytina střechy je betonová. Klempířské konstrukce jsou provedeny z mědi. Okna, vchodové dveře a francouzská okna jsou plastová zdvojená s izolačním dvojsklem. Vnitřní dveře jsou typizované dřevěné do dřevěné obložkové zárubně. Vnitřní stěny a stropy jsou opatřeny vápenocementovou jádrovou a štukovou omítkou. V koupelně, na WC a v kuchyni za linkou jsou stěny obloženy keramickým obkladem. Podlahy jsou kryty keramickou dlažbou nebo plovoucími laminátovými podlahami v závislosti na druhu a účelu jednotlivých místností. Fasádní úprava je provedena z tenkovrstvé silikonové omítky, která je součástí zateplovacího systému. Sokl je obložen pískovcovými kamennými pásky tl. 20 mm. Vytápěcí systém je teplovodní s nuceným oběhem vody. Zdrojem tepla je plynový kondenzační kotel. Veškeré potrubí vytápění je provedeno z měděných tenkostěnných trubek. Vytápěcí tělesa jsou ocelová desková a žebříková. Příprava TUV je řešena pomocí nepřímotopného zásobníkového ohřívače. Z kuchyně, obývacího pokoje a jídelny je přístup na pochozí terasu. [13]

3.1.2.2 Propočet podle THU

Výpočet obestavěného prostoru podle ČSN 73 4055

Pro stanovení výchozí ceny stavby propočtem podle THU je nutné provést výpočet obestavěného prostoru rodinného domu podle ČSN 73 4055, do kterého se objem základů započítává. Výpočet obestavěného prostoru RD č. 2 podle ČSN 73 4055 je uveden v následující tabulce.

Tab. č. 23 – Výpočet obestavěného prostoru RD č. 2 dle ČSN 73 4055

| Obestavěný prostor dle ČSN 73 4055 | | | | |
|---|--------------|--------------|--------------|----------------|
| Základy | Délka | Šířka | Výška | OP |
| Část | m | m | m | m ³ |
| Deska | 16,00 | 12,20 | 0,15 | 29,28 |
| | 4,10 | 6,70 | 0,15 | 4,12 |
| | 15,00 | 4,17 | 0,10 | 6,26 |
| Pasy | 23,50 | 0,55 | 1,22 | 15,77 |
| | 14,40 | 0,55 | 1,48 | 11,72 |
| | 10,40 | 0,55 | 1,60 | 9,15 |
| | 3,30 | 0,55 | 1,80 | 3,27 |
| | 6,20 | 0,50 | 1,80 | 5,58 |
| | 1,80 | 0,50 | 1,80 | 1,62 |
| | 1,80 | 0,50 | 1,60 | 1,44 |
| | 1,80 | 0,30 | 1,60 | 0,86 |
| | 3,30 | 0,40 | 1,80 | 2,38 |
| | 1,66 | 0,45 | 1,60 | 1,20 |
| | 0,50 | 0,45 | 1,48 | 0,33 |
| | 1,00 | 0,50 | 1,48 | 0,74 |
| | 1,00 | 0,50 | 1,48 | 0,74 |
| | 1,00 | 0,45 | 1,48 | 0,67 |
| | 11,80 | 0,50 | 0,80 | 4,72 |
| | 6,14 | 0,45 | 0,80 | 2,21 |
| | 1,00 | 0,50 | 0,30 | 0,15 |
| | 3,75 | 0,45 | 0,80 | 1,35 |
| | 8,85 | 0,45 | 0,80 | 3,19 |
| | 4,64 | 0,45 | 1,20 | 2,51 |
| | 0,65 | 0,60 | 1,80 | 0,70 |
| | 17,34 | 0,30 | 1,10 | 5,72 |
| | 19,80 | 0,30 | 1,22 | 7,25 |
| Základy celkem | | | | 122,91 |
| 1.NP | Délka | Šířka | Výška | OP |
| Část | m | m | m | m ³ |
| | 15,00 | 12,20 | 2,90 | 530,70 |
| | 4,45 | 4,10 | 2,90 | 52,91 |
| | | | | 0,00 |
| 1.NP celkem | | | | 583,61 |
| Střecha | Délka | Šířka | Výška | OP |
| Část | m | m | m | m ³ |
| nadezdívka | 15,00 | 12,20 | 1,20 | 219,60 |
| | 6,65 | 4,10 | 1,20 | 32,72 |
| pyramidová střecha | 15,00 | 12,20 | 3,00 | 183,00 |
| valbová střecha | 4,10 | 6,65 | 1,50 | 20,45 |
| Střecha (podkroví) celkem | | | | 455,77 |
| Obestavěný prostor celkem | | | | 1039,38 |

Propočet ceny pomocí THU je zpracován v programu BuildPower firmy RTS, a.s. Pro ocenění pomocí THU bylo do programu nutno zadat:

1) velikost obestavěného prostoru podle ČSN 73 4055: OP = 1 039,38 m³

2) zařídění dle JKSO:

803 Budovy pro bydlení
 803.6 Domky rodinné jednobytové
 803.61 Domky izolované

materiálovou charakteristiku svislých konstrukcí: 1 - svislá nosná konstrukce zděná z cihel, tvárnic, bloků

3) cenovou úroveň:

RTS 2012.

Jednotková cena pro propočet základních rozpočtových nákladů (ZRN) pomocí THU domků izolovaných cenové úrovně RTS 2012 je 5 005,03 Kč/m³ obestavěného prostoru. Základní rozpočtové náklady RD č. 2 při této jednotkové ceně činí **5 817 342,00 Kč**. Následující tabulka uvádí rekapitulaci stavebních dílů při propočtu ceny pomocí THU.

Tab. č. 24 – Rekapitulace ZRN stavebních dílů propočtu podle THU pro RD č. 2

| Stavební díl | | HSV (Kč) | PSV (Kč) | Montáž (Kč) |
|--------------|-------------------------------|----------|----------|-------------|
| 1 | Zemní práce | 98 899 | | |
| 2 | Základy a zvláštní zakládání | 221 056 | | |
| 3 | Svislé a kompletní konstrukce | 913 304 | | |
| 4 | Vodorovné konstrukce | 546 823 | | |
| 6 | Úpravy povrchu, podlahy | 593 361 | | |
| 8 | Trubní vedení | 5 823 | | |
| 9 | Ostatní konstrukce, bourání | 430 477 | | |
| 99 | Staveništní přesun hmot | 168 706 | | |
| 711 | Izolace proti vodě | | 63 996 | |
| 712 | Živičné krytiny | | 34 904 | |
| 713 | Izolace tepelné | | 157 072 | |
| 715 | Izolace chemické | | 5 823 | |
| 721 | Vnitřní kanalizace | | 87 265 | |
| 722 | Vnitřní vodovod | | 75 619 | |
| 723 | Vnitřní plynovod | | 46 538 | |
| 724 | Strojní vybavení | | 5 823 | |
| 725 | Zařizovací předměty | | 279 229 | |
| 726 | Instalační prefabrikáty | | 23 269 | |
| 731 | Kotelny | | 93 076 | |
| 732 | Strojovny | | 23 269 | |
| 733 | Rozvod potrubí | | 63 996 | |
| 734 | Armatury | | 40 715 | |
| 735 | Otopná tělesa | | 52 350 | |

| | | | | |
|--------------------------------|---|---------------------|------------------|----------------|
| 762 | Konstrukce tesafské | | 174 518 | |
| 763 | Dřevostavby | | 5 823 | |
| 764 | Konstrukce klempířské | | 215 244 | |
| 765 | Krytiny tvrdé | | 34 904 | |
| 766 | Konstrukce truhlářské | | 383 939 | |
| 767 | Konstrukce zámečnické | | 157 072 | |
| 771 | Podlahy z dlaždic a obklady | | 116 345 | |
| 775 | Podlahy vlysové a parketové | | 11 635 | |
| 776 | Podlahy povlakové | | 81 442 | |
| 781 | Obklady keramické | | 46 538 | |
| 782 | Konstrukce z přírodního kamene | | 5 823 | |
| 783 | Nátěry | | 75 619 | |
| 784 | Malby | | 29 092 | |
| 786 | Čalounické úpravy | | 17 458 | |
| 787 | Zasklívání | | 5 823 | |
| 793 | Montáž zařízení prádeln a čistíren | | 5 823 | |
| M21 | Elektromontáže | | | 319 944 |
| M22 | Montáž sdělovací a zabezp. techniky | | | 69 807 |
| M24 | Montáže vzduchotechnických zařízení | | | 5 823 |
| M36 | Montáže měřicích a regulačních zařízení | | | 17 458 |
| M46 | Zemní práce při montážích | | | 5 823 |
| Cena celkem ZRN bez DPH | | 2 978 449 | 2 420 039 | 418 854 |
| | | 5 817 342 Kč | | |

3.1.2.3 Položkový rozpočet

Položkový rozpočet RD č. 2 vytvořený v programu KROS Plus je nedílnou přílohou této diplomové práce.

Součástí rozpočtu je i konstrukce pochozí terasy, která musí být z rozpočtu rodinného vyčleněna, protože dle přílohy č. 11 vyhlášky č. 3/2008 Sb. se jedná o venkovní úpravu (zpevněná plocha). Konstrukce pochozí terasy je v rozpočtu tvořena následujícími položkami: hloubení rýh, základové pásy, základové desky včetně bednění a výztuže svařovanou sítí, vyrovnání podkladu samonivelační stěrkou tl. 5 mm a dodávka a montáž keramické mrazuvzdorné dlažby.

Stavební díly: Zdravotechnika - vnitřní kanalizace, Zdravotechnika - vnitřní vodovod, Zdravotechnika - vnitřní plynovod, Zdravotechnika – zařizovací předměty, Ústřední vytápění - potrubí, Ústřední vytápění - armatury, Ústřední vytápění - otopná tělesa, Silnoproud, Montáž vzduchotechnických zařízení byly oceněny pomocí rozpočtových ukazatelů firmy ÚRS Praha, a.s. Při zpracování rozpočtu nebyl oceněn zdroj teplé vody, který byl pro účely této diplomové práce doplněn.

Tab. č. 25 – Zjednodušená rekapitulace ZRN rozpočtu stavební části RD č. 2

| Stavební díl | | Cena celkem (Kč) |
|----------------------------|--|---------------------|
| HSV | Práce a dodávky HSV | 2 219 663,24 |
| 1 | Zemní práce | 156 044,83 |
| 2 | Zakládání | 421 174,43 |
| 3 | Svislé a kompletní konstrukce | 465 017,92 |
| 4 | Vodorovné konstrukce | 416 073,90 |
| 6 | Úpravy povrchu, podlahy, osazení | 581 072,13 |
| 9 | Ostatní konstrukce a práce-bourání | 180 280,03 |
| 99 | Přesun hmot | 127 056,64 |
| PSV | Práce a dodávky PSV | 2 513 035,22 |
| 711 | Izolace proti vodě, vlhkosti a plynům | 51 212,66 |
| 713 | Izolace tepelné | 190 174,90 |
| 721 | Zdravotechnika - vnitřní kanalizace | 66 300,00 |
| 722 | Zdravotechnika - vnitřní vodovod | 71 400,00 |
| 723 | Zdravotechnika - vnitřní plynovod | 20 400,00 |
| 725 | Zdravotechnika - zařizovací předměty | 300 900,00 |
| 733 | Ústřední vytápění - potrubí | 71 400,00 |
| 734 | Ústřední vytápění - armatury | 35 700,00 |
| 735 | Ústřední vytápění - otopná tělesa | 66 300,00 |
| 762 | Konstrukce tesařské | 290 782,00 |
| 763 | Montované konstrukce – dřevostavby, sádrokartony | 167 979,67 |
| 764 | Konstrukce klempířské | 70 034,75 |
| 765 | Krytiny tvrdé | 208 655,20 |
| 766 | Konstrukce truhlářské | 361 684,14 |
| 767 | Konstrukce zámečnické | 71 106,05 |
| 771 | Podlahy z dlaždic | 162 339,20 |
| 774 | Podlahy plovoucí | 166 291,31 |
| 781 | Dokončovací práce - obklady keramické | 45 977,27 |
| 782 | Dokončovací práce - obklady z kamene | 68 156,41 |
| 783 | Dokončovací práce - nátěry | 14 826,73 |
| 784 | Dokončovací práce - malby | 11 414,93 |
| M | Práce a dodávky M | 362 200,00 |
| 21-M | Elektromontáže | 362 200,00 |
| Cena celkem bez DPH | | 5 094 898,46 |

Tab. č. 26 – Zjednodušená rekapitulace rozpočtu RD č. 2

| Rekapitulace rozpočtů stavby | Cena celkem (Kč) |
|---|---------------------|
| Stavební řešení | 5 094 898,46 |
| Odpočet konstrukce terasy (venkovní úprava) | -122 030,77 |
| Zdroj teplé vody | 61 227,50 |
| Cena celkem ZRN stavebního objektu bez DPH | 5 034 095,19 |

Cena celkem ZRN bez DPH stavebního objektu RD č. 2 stanovená položkovým rozpočtem činí **5 034 095,19 Kč**.

3.1.2.4 Cena zjištěná nákladovým způsobem dle vyhlášky č. 3/2008 Sb.

Výpočet ceny objektu je proveden podle vyhlášky Ministerstva financí ČR č. 3/2008 Sb. ve znění vyhlášky č. 456/2008 Sb., vyhlášky č. 460/2009 Sb., vyhlášky č. 364/2010 Sb. a vyhlášky č. 387/2011 Sb., kterou se provádějí některá ustanovení zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku a o změně některých zákonů, ve znění pozdějších předpisů, podle § 5 a přílohy č. 6.

Oceňovaný objekt je využíván jen pro bydlení, splňuje podmínky pro rodinný dům, dané vyhláškou Ministerstva pro místní rozvoj č. 501/2006 Sb. o obecných požadavcích na využívání území.

Použití nákladového způsobu zjištění výchozí ceny rodinného domu podle vyhlášky č. 3/2008 Sb. je podmíněno velikostí obestavěného prostoru rodinného domu, který musí být větší než 1 100 m³. Rodinný dům č. 2 tuto podmínku nesplňuje, a proto má být oceněn porovnávacím způsobem. Pro účely diplomové práce bude rodinný dům č. 2 oceněn nákladovým způsobem dle vyhlášky č. 3/2008 Sb.

Výpočet obestavěného prostoru dle vyhlášky č. 3/2008 Sb.

Obestavěný prostor rodinného domu se pro výpočet ceny zjištěné nákladovým způsobem dle vyhlášky č. 3/2008 Sb. stanoví podle přílohy č. 1 této oceňovací vyhlášky. Do obestavěného prostoru se objem základů nezapočítává. Výpočet obestavěného prostoru RD č. 2 podle vyhlášky č. 3/2008 Sb. je proveden v následující tabulce.

Tab. č. 27 – Výpočet obestavěného prostoru RD č. 2 dle vyhlášky č. 3/2008 Sb.

| Obestavěný prostor dle vyhlášky č. 3/2008 Sb. | | | | |
|---|--------------|--------------|--------------|----------------|
| 1.NP | Délka | Šířka | Výška | OP |
| Část | m | m | m | m ³ |
| | 15,00 | 12,20 | 2,90 | 530,70 |
| | 4,45 | 4,10 | 2,90 | 52,91 |
| 1.NP celkem | | | | 583,61 |
| Střecha (podkroví) | Délka | Šířka | Výška | OP |
| Část | m | m | m | m ³ |
| nadezdívka | 15,00 | 12,20 | 1,20 | 219,60 |
| | 6,65 | 4,10 | 1,20 | 32,72 |
| pyramidová střecha | 15,00 | 12,20 | 3,00 | 183,00 |
| valbová střecha | 4,10 | 6,65 | 1,50 | 20,45 |
| Střecha (podkroví) celkem | | | | 455,77 |
| Obestavěný prostor celkem | | | | 1039,38 |

Cena zjištěná nákladovým způsobem rodinného domu se zjistí vynásobením počtu m³ obestavěného prostoru základní cenou za m³ obestavěného prostoru stanovenou v závislosti na účelu užití podle přílohy č. 6 vyhlášky č. 3/2008 Sb. a upravenou koeficienty podle vzorce:

$$ZCU = ZC \times K_4 \times K_5 \times K_i \times K_p$$

Svislá nosná konstrukce: zděná

Rodinný dům č. 2 je podle přílohy č. 6 vyhlášky č. 3/2008 Sb. rodinný dům typu **A**, což je zděný rodinný dům nepodsklepený nebo podsklepený do poloviny zastavěné plochy 1. nadzemního podlaží, s jedním nadzemním podlažím (do uvedeného počtu podlaží není započteno podkroví) a s účelově využitým podkrovím nad 1/3 do 2/3 zastavěné plochy 1. nadzemního podlaží.

Postup ocenění rodinného domu nákladovým způsobem podle vyhlášky č. 3/2008 Sb. je uveden v kapitole č. 2.3.2.3. Ocenění rodinného domu č. 2 nákladovým způsobem podle vyhlášky č. 3/2008 Sb. je provedeno v následující tabulce.

Tab. č. 28 – Výpočet ceny RD č. 2 nákladovou metodou dle vyhlášky č. 3/2008 Sb.

| Výpočet ceny - rodinný dům zděný nepodsklepený s jedním nadzemním podlažím | | | | | |
|--|---|------------------|--|-----------|---------------|
| Rodinný dům podle § 5 a přílohy č. 6 vyhlášky č. 3/2008 Sb. | | typ | | A | nepodsklepený |
| Střecha | | | | šikmá | |
| Základní cena | dle typu z přílohy č. 6 vyhlášky | ZC' | Kč/m ³ | | 2 290,00 |
| Koeficient využití podkroví | podkroví nad 1/3 do 2/3 ZP 1.NP | K _{pod} | | | 1,09 |
| Základní cena po 1. úpravě | = ZC' x K _{pod} x K _{řad} | ZC | Kč/m ³ | | 2 496,10 |
| Obestavěný prostor objektu | | OP | m ³ | | 1 039,38 |
| Koeficient polohový | (příloha č. 14 vyhlášky) | K ₅ | - | | 1,000 |
| Koeficient změny cen staveb | (příloha č. 38 vyhlášky, dle CZ-CC) | K _i | - | CZ-CC 111 | 2,155 |
| Koeficient prodejnosti | (příloha č. 39 vyhlášky) | K _p | - | | 2,043 |
| Podklady pro výpočet konstrukce neuvedené | | | | | |
| Požizovací cena ETICS v čase a místě odhadu | | CK | | | 204 187,00 |
| Podíl ceny konstrukce neuvedené - ETICS | | PK | CK/(ZC×OP×K ₅ ×K _i) | | 0,037 |
| Požizovací cena garážových vrat v čase a místě odhadu | | CK | | | 45 473,00 |
| Podíl ceny konstrukce neuvedené - garážová vrata | | PK | CK/(ZC×OP×K ₅ ×K _i) | | 0,008 |

| Koeficient vybavení stavby | | | | | | | | |
|----------------------------|---------------------------|------------------------------------|--------|---------------|-----|--------|-------|--------------|
| Pol.č. | Konstrukce a vybavení | Provedení | Stand. | Podíl (př.15) | % | Pod.č. | Koef. | Uprav. podíl |
| 1 | Základy vč. zemních prací | základové pasy s izolací | S | 0,082 | 100 | 0,082 | 1,00 | 0,082 |
| 2 | Svislé konstrukce | cihelné broušené bloky tl. 240 mm | S | 0,212 | 100 | 0,212 | 1,00 | 0,212 |
| 3 | Stropy | cihelné vložky MIAKO + POT nosníky | S | 0,079 | 100 | 0,079 | 1,00 | 0,079 |
| 4 | Zastřešení mimo | dřevěný krov | S | 0,073 | 100 | 0,073 | 1,00 | 0,073 |

| | | | | | | | | |
|----------------------------|-----------------------|---|----------------------|-------|-----|-------|------|--------------|
| | krytinu | | | | | | | |
| 5 | Krytiny střeš | betonové tašky | S | 0,034 | 100 | 0,034 | 1,00 | 0,034 |
| 6 | Klempířské kce | měděný plech | N | 0,009 | 100 | 0,009 | 1,54 | 0,014 |
| 7 | Vnitřní omítky | vápencementová, štuková | S | 0,058 | 100 | 0,058 | 1,00 | 0,058 |
| 8 | Fasádní omítky | tenkostěnná silikonová omítka | S | 0,028 | 100 | 0,028 | 1,00 | 0,028 |
| 9 | Vnější obklady | pískovcové kamenné pásy | N | 0,005 | 100 | 0,005 | 1,54 | 0,008 |
| 10 | Vnitřní obklady | koupelna, WC, kuchyně | S | 0,023 | 100 | 0,023 | 1,00 | 0,023 |
| 11 | Schody | ŽB monolitické, zábradlí | S | 0,010 | 100 | 0,010 | 1,00 | 0,010 |
| 12 | Dveře | dřevěné hladké plné nebo prosklené do obložkových zárubní | S | 0,032 | 100 | 0,032 | 1,00 | 0,032 |
| 13 | Okna | plastová | S | 0,052 | 100 | 0,052 | 1,00 | 0,052 |
| 14 | Podlahy obytných m. | lamino | S | 0,022 | 100 | 0,022 | 1,00 | 0,022 |
| 15 | Podlahy ostatních m. | keramická dlažba | S | 0,010 | 100 | 0,010 | 1,00 | 0,010 |
| 16 | Vytápění | ústřední s kotlem na plyn | S | 0,052 | 100 | 0,052 | 1,00 | 0,052 |
| 17 | Elektroinstalace | plně vybaven | S | 0,043 | 100 | 0,043 | 1,00 | 0,043 |
| 18 | Bleskosvod | instalován | S | 0,006 | 100 | 0,006 | 1,00 | 0,006 |
| 19 | Rozvod vody | studená a teplá | S | 0,032 | 100 | 0,032 | 1,00 | 0,032 |
| 20 | Zdroj teplé vody | zásobník plynového kotle | S | 0,019 | 100 | 0,019 | 1,00 | 0,019 |
| 21 | Instalace plynu | zemní plyn | S | 0,005 | 100 | 0,005 | 1,00 | 0,005 |
| 22 | Kanalizace | plně odkanalizován | S | 0,031 | 100 | 0,031 | 1,00 | 0,031 |
| 23 | Vybavení kuchyní | není instalováno | C | 0,005 | 100 | 0,005 | 0,00 | 0,000 |
| 24 | Vnitřní hyg. vybavení | vana plastová, umývadlo | S | 0,041 | 100 | 0,041 | 1,00 | 0,041 |
| 25 | Záchod | závěsný splachovací | S | 0,003 | 100 | 0,003 | 1,00 | 0,003 |
| 26 | Ostatní | digestoř, domácí telefon, internet | S | 0,034 | 100 | 0,034 | 1,00 | 0,034 |
| 27 | Kce neuvedené | kontaktní zateplovací systém | S | 0,037 | 100 | 0,037 | 1,00 | 0,037 |
| 28 | Kce neuvedené | garážová vrata | S | 0,008 | 100 | 0,008 | 1,00 | 0,008 |
| | Celkem | | | 1,045 | | 1,045 | | 1,047 |
| Koeficient vybavení | | | K₄ | - | | | | 1,047 |

| | | | | |
|---|--|----------------|-------------------|---------------------|
| Zákl. cena upravená bez K _p | $ZC \times K_4 \times K_5 \times K_i$ | ZCU | Kč/m ³ | 5 633,07 |
| Zákl. cena upravená s K _p | $ZC \times K_4 \times K_5 \times K_i \times K_p$ | ZCU | Kč/m ³ | 11 508,36 |
| Rok odhadu | | | | 2 012 |
| Rok pořízení | | | | 2 012 |
| Stáří | | S | roků | 0 |
| Způsob výpočtu opotřebení | analyticky | | | |
| Celková předpokládaná životnost | | Z | roků | 100 |
| Opotřebení | | O | % | 0,00 |
| Výchozí cena | $ZC \times K_4 \times K_5 \times K_i \times K_p \times OP$ | CN | Kč | 5 854 897,05 |
| Stupeň dokončení stavby | | D | % | 100 |
| Výchozí cena po zohlednění stupně dokončení stavby | | CND | Kč | 5 854 897,05 |
| Odpočet na opotřebení | | O | Kč | 0,00 |
| Cena po odpočtu opotřebení, bez K _p | | | Kč | 5 854 897,05 |
| Jedná se o stavbu s doloženým výskytem radonu, se stavebním povolením vydaným do 28.2.1991? | | | | ne |
| Snížení ceny za doložený výskyt radonu (§ 21 odst. 4 vyhlášky) | | 0% | Kč | 0,00 |
| Cena ke dni odhadu bez koeficientu prodejnosti | | | Kč | 5 854 897 |
| Cena ke dni odhadu s koeficientem prodejnosti | | C _N | Kč | 11 961 555 |

Cena rodinného domu č. 2 stanovená nákladovou metodou bez koeficientu prodejnosti a opotřebení (reprodukční cena) podle vyhlášky č. 3/2008 Sb. činí **5 854 897 Kč**.

Následující tabulka uvádí přehled výchozích cen rodinného domu č. 2, které byly zjištěny výše uvedenými metodami ocenění nákladovým způsobem.

Tab. č. 29 – Porovnání výchozích cen RD č. 2 dle nákladové metody ocenění

| Porovnání výchozích cen RD č. 2 | | | |
|---|---------------------|--------------------|---|
| Nákladová metoda | Položkový rozpočet | Propočet podle THU | Nákladový způsob dle vyhlášky č. 3/2008 Sb. |
| Výchozí cena | 5 034 095 Kč | 5 817 296 Kč | 5 854 897 Kč |
| Odchylka od výchozí ceny stanovené položkovým rozpočtem | | 783 201 Kč | 820 802 Kč |
| | | 15,56% | 16,30% |

V tomto případě je výchozí cena stanovená propočtem podle THU a nákladovým způsobem dle vyhlášky č. 3/2008 Sb. vyšší cca o 15 % než výchozí cena stanovená položkovým rozpočtem.

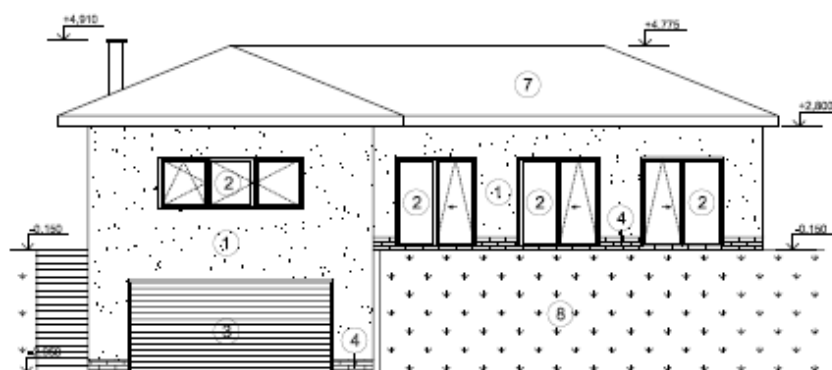
3.1.3 Rodinný dům č. 3

Podkladem pro oceněné rodinného domu č. 3 je projektová dokumentace pro stavební povolení a položkový rozpočet. Vybrané výkresy této projektové dokumentace a rozpočet tvoří nedílnou součást této diplomové práce.

3.1.3.1 Popis rodinného domu

Jedná se o samostatně stojící jednopodlažní rodinný dům částečně podsklepený bez účelově využitého podkroví pro bydlení. Rodinný dům je založen na základových pasech ze železobetonu a na betonových bednicích blocích. Obvodové nosné stěny jsou zděné z keramických tvarovek Porotherm tl. 365 mm opatřené kontaktním zateplovacím pláštěm z EPS tl. 140 mm. Vnitřní nosná stěna je také z keramických tvárnic tl. 250 mm. Příčky jsou zděné z tvarovek tl. 115 mm resp. 145 mm. Stropní konstrukce nad 1PP je tvořena keramickými vložkami MIAKO s keramobetonovými stropními POT nosníky a monolitickou ŽB deskou o celkové tloušťce 250 mm. Překlady nad otvory jsou navrženy jako systémové Porotherm. Vnitřní schodiště je navrženo jako ocelové točité. Zastřešení nad 1NP je provedeno z dřevěných příhradových vazníků se zavěšeným SDK podhledem s výplní tepelnou izolací z minerální vlny. Střecha je šikmá valbová, nosnou část tvoří dřevěné příhradové vazníky. Krytina je skládaná betonová. Klempířské konstrukce jsou provedeny z poplastovaného plechu. Okna a vstupní dveře jsou plastová s izolačním dvojsklem. Vnitřní

dveře jsou typizované dřevěné do obložkové nebo ocelové zárubně. Vnitřní stěny a stropy jsou opatřeny jednovrstvou omítkou se spojovacím polymercementovým můstkem. V koupelně, na WC a v kuchyni za linkou budou stěny obloženy keramickým obkladem. Podlahy jsou kryty keramickou dlažbou nebo nášlapnou vrstvou z přírodního linolea v závislosti na druhu a účelu jednotlivých místností. Fasádní plášť bude proveden z tenkovrstvé silikátové omítky, která je součástí zateplovacího systému. Zdravotechnické instalace (vnitřní vodovod, kanalizace, plynovod) a ústřední vytápění nejsou součástí projektové dokumentace. Stavební díly týkající se ZTI a ÚT jsou pro účely této diplomové práce do rozpočtu doplněny a oceněny pomocí rozpočtových ukazatelů. [14]



obr. č. 2 – Pohled západní rodinného domu č. 3 [14]

3.1.3.2 Propočet podle THU

Výpočet obestavěného prostoru podle ČSN 73 4055

Pro stanovení výchozí ceny stavby propočtem podle THU je nutné provést výpočet obestavěného prostoru rodinného domu podle ČSN 73 4055, do kterého se objem základů započítává. Výpočet obestavěného prostoru RD č. 3 podle ČSN 73 4055 je uveden v následující tabulce.

Tab. č. 30 – Výpočet obestavěného prostoru RD č. 3 dle ČSN 73 4055

| Obestavěný prostor dle ČSN 73 4055 | | | | |
|------------------------------------|-------|-------|-------|----------------|
| Základy | Délka | Šířka | Výška | OP |
| Část | m | m | m | m ³ |
| Základová deska | 11,00 | 7,00 | 0,55 | 42,35 |
| | 7,76 | 9,50 | 0,30 | 22,12 |
| Základové pasy | 7,76 | 0,50 | 0,80 | 3,10 |
| | 9,50 | 0,50 | 0,80 | 3,80 |
| | 9,50 | 0,50 | 0,80 | 3,80 |
| Základy celkem | | | | 75,17 |

| | | | | |
|----------------------------------|-------|-------|-------|----------------|
| 1.PP | Délka | Šířka | Výška | OP |
| Část | m | m | m | m ³ |
| | 7,00 | 11,00 | 2,75 | 211,75 |
| 1.NP celkem | | | | 211,75 |
| 1.NP | Délka | Šířka | Výška | OP |
| Část | m | m | m | m ³ |
| | 11,00 | 7,00 | 3,00 | 231,00 |
| | 7,76 | 9,95 | 3,00 | 231,64 |
| 1.NP celkem | | | | 462,64 |
| Střecha | Délka | Šířka | Výška | OP |
| Část | m | m | m | m ³ |
| valbová střecha | 9,13 | 8,80 | 1,98 | 79,54 |
| | 8,40 | 8,80 | 1,98 | 73,18 |
| Střecha celkem | | | | 152,72 |
| Obestavěný prostor celkem | | | | 902,28 |

Propočet ceny pomocí THU je zpracován v programu BuildPower firmy RTS, a.s. Pro ocenění pomocí THU bylo do programu nutno zadat:

1) velikost obestavěného prostoru podle ČSN 73 4055: OP = 902,28 m³

2) zařídění dle JKSO:

803 Budovy pro bydlení

803.6 Domky rodinné jednobytové

803.61 Domky izolované

materiálovou charakteristiku svislých konstrukcí: 1 - svislá nosná konstrukce zděná z cihel, tvárnic, bloků

3) cenovou úroveň:

RTS 2012.

Jednotková cena pro propočet základních rozpočtových nákladů (ZRN) pomocí THU domků izolovaných cenové úrovně RTS 2012 je 5 005,03 Kč/m³ obestavěného prostoru. Základní rozpočtové náklady RD č. 3 při této jednotkové ceně činí **4 515 975,00 Kč**. Následující tabulka uvádí rekapitulaci stavebních dílů při propočtu ceny pomocí THU.

Tab. č. 31 – Rekapitulace ZRN stavebních dílů propočtu podle THU pro RD č. 3

| Stavební díl | | HSV (Kč) | PSV (Kč) | Montáž (Kč) |
|--------------|-------------------------------|----------|----------|-------------|
| 1 | Zemní práce | 76 775 | | |
| 2 | Základy a zvláštní zakládání | 171 605 | | |
| 3 | Svislé a kompletní konstrukce | 708 994 | | |
| 4 | Vodorovné konstrukce | 424 496 | | |
| 6 | Úpravy povrchu, podlahy | 460 623 | | |
| 8 | Trubní vedení | 4 520 | | |
| 9 | Ostatní konstrukce, bourání | 334 177 | | |

| | | | | |
|--------------------------------|---|---------------------|------------------|----------------|
| 99 | Staveništní přesun hmot | 130 966 | | |
| 711 | Izolace proti vodě | | 49 680 | |
| 712 | Živičné krytiny | | 27 095 | |
| 713 | Izolace tepelné | | 121 934 | |
| 715 | Izolace chemické | | 4 520 | |
| 721 | Vnitřní kanalizace | | 67 743 | |
| 722 | Vnitřní vodovod | | 58 702 | |
| 723 | Vnitřní plynovod | | 36 127 | |
| 724 | Strojní vybavení | | 4 520 | |
| 725 | Zařizovací předměty | | 216 764 | |
| 726 | Instalační prefabrikáty | | 18 064 | |
| 731 | Kotelny | | 72 255 | |
| 732 | Strojovny | | 18 064 | |
| 733 | Rozvod potrubí | | 49 680 | |
| 734 | Armatury | | 31 607 | |
| 735 | Otopná tělesa | | 40 639 | |
| 762 | Konstrukce tesařské | | 135 477 | |
| 763 | Dřevostavby | | 4 520 | |
| 764 | Konstrukce klempířské | | 167 093 | |
| 765 | Krytiny tvrdé | | 27 095 | |
| 766 | Konstrukce truhlářské | | 298 050 | |
| 767 | Konstrukce zámečnické | | 121 934 | |
| 771 | Podlahy z dlaždic a obklady | | 90 318 | |
| 775 | Podlahy vlysové a parketové | | 9 032 | |
| 776 | Podlahy povlakové | | 63 223 | |
| 781 | Obklady keramické | | 36 127 | |
| 782 | Konstrukce z přírodního kamene | | 4 520 | |
| 783 | Nátěry | | 58 702 | |
| 784 | Malby | | 22 584 | |
| 786 | Čalounické úpravy | | 13 552 | |
| 787 | Zasklívání | | 4 520 | |
| 793 | Montáž zařízení prádelen a čistíren | | 4 520 | |
| M21 | Elektromontáže | | | 248 371 |
| M22 | Montáž sdělovací a zabezp. techniky | | | 54 191 |
| M24 | Montáže vzduchotechnických zařízení | | | 4 520 |
| M36 | Montáže měřicích a regulačních zařízení | | | 13 552 |
| M46 | Zemní práce při montážích | | | 4 520 |
| Cena celkem ZRN bez DPH | | 2 312 156 | 1 878 664 | 325 155 |
| | | 4 515 975 Kč | | |

3.1.3.3 Položkový rozpočet

Položkový rozpočet RD č. 3 vytvořený v programu BuildPower firmy RTS, a.s. je nedílnou přílohou této diplomové práce.

Stavební díly: Zdravotechnika - vnitřní kanalizace, Zdravotechnika - vnitřní vodovod, Zdravotechnika - vnitřní plynovod, Zdravotechnika – zařizovací předměty, Ústřední vytápění - potrubí, Ústřední vytápění - armatury, Ústřední vytápění - otopná tělesa, Silnoproud, Montáž vzduchotechnických zařízení byly oceněny pomocí rozpočtových ukazatelů.

Tab. č. 32 – Zjednodušená rekapitulace ZRN rozpočtu stavební části RD č. 3

| Stavební díl | | HSV (Kč) | PSV (Kč) | Dodávka (Kč) | Montáž (Kč) |
|--------------------------------|-------------------------------------|---------------------|------------------|--------------|----------------|
| 1 | Zemní práce | 434 454 | 0 | 0 | 0 |
| 2 | Základy a zvláštní zakládání | 284 279 | 0 | 0 | 0 |
| 3 | Svislé a kompletní konstrukce | 569 503 | 0 | 0 | 0 |
| 4 | Vodorovné konstrukce | 149 992 | 0 | 0 | 0 |
| 61 | Úpravy povrchů vnitřní | 271 857 | 0 | 0 | 0 |
| 62 | Úpravy povrchů vnější | 223 091 | 0 | 0 | 0 |
| 63 | Podlahy a podlahové konstrukce | 73 154 | 0 | 0 | 0 |
| 94 | Lešení a stavební výtahy | 50 466 | 0 | 0 | 0 |
| 99 | Staveništní přesun hmot | 112 168 | 0 | 0 | 0 |
| 711 | Izolace proti vodě | 0 | 155 658 | 0 | 0 |
| 713 | Izolace tepelné | 0 | 237 588 | 0 | 0 |
| 721 | Vnitřní kanalizace | 0 | 49 700 | 0 | 0 |
| 722 | Vnitřní vodovod | 0 | 53 500 | 0 | 0 |
| 723 | Vnitřní plynovod | 0 | 15 280 | 0 | 0 |
| 725 | Zařizovací předměty | 0 | 225 430 | 0 | 0 |
| 731 | Kotelny | 0 | 49 670 | 0 | 0 |
| 733 | Rozvod potrubí | 0 | 53 490 | 0 | 0 |
| 734 | Armatury | 0 | 26 750 | 0 | 0 |
| 735 | Otopná tělesa | 0 | 49 670 | 0 | 0 |
| 762 | Konstrukce tesařské | 0 | 128 630 | 0 | 0 |
| 7631 | Konstrukce sádkokartonové | 0 | 60 100 | 0 | 0 |
| 764 | Konstrukce klempířské | 0 | 40 995 | 0 | 0 |
| 765 | Krytiny tvrdé | 0 | 189 840 | 0 | 0 |
| 766 | Konstrukce truhlářské | 0 | 102 235 | 0 | 0 |
| 767 | Konstrukce zámečnické | 0 | 124 382 | 0 | 0 |
| 769 | Otvorové prvky z plastu | 0 | 193 645 | 0 | 0 |
| 771 | Podlahy z dlaždic a obklady | 0 | 62 146 | 0 | 0 |
| 776 | Podlahy povlakové | 0 | 54 321 | 0 | 0 |
| 781 | Obklady keramické | 0 | 45 381 | 0 | 0 |
| 782 | Konstrukce z přírodního kamene | 0 | 24 503 | 0 | 0 |
| 783 | Nátěry | 0 | 4 512 | 0 | 0 |
| 784 | Malby | 0 | 23 724 | 0 | 0 |
| M21 | Elektromontáže | 0 | 0 | 0 | 256 000 |
| M24 | Montáže vzduchotechnických zařízení | 0 | 0 | 0 | 15 280 |
| Cena celkem ZRN bez DPH | | 2 168 966 | 1 971 152 | 0 | 271 280 |
| | | 4 411 397 Kč | | | |

Cena celkem ZRN bez DPH stavebního objektu RD č. 3 stanovená položkovým rozpočtem činí **4 411 397,00 Kč**.

3.1.3.4 Cena zjištěná nákladovým způsobem dle vyhlášky č. 3/2008 Sb.

Výpočet ceny objektu je proveden podle vyhlášky Ministerstva financí ČR č. 3/2008 Sb. ve znění vyhlášky č. 456/2008 Sb., vyhlášky č. 460/2009 Sb., vyhlášky č. 364/2010 Sb. a vyhlášky č. 387/2011 Sb., kterou se provádějí některá ustanovení

zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku a o změně některých zákonů, ve znění pozdějších předpisů, podle § 5 a přílohy č. 6.

Oceňovaný objekt je využíván jen pro bydlení, splňuje podmínky pro rodinný dům, dané vyhláškou Ministerstva pro místní rozvoj č. 501/2006 Sb. o obecných požadavcích na využívání území.

Použití nákladového způsobu zjištění výchozí ceny rodinného domu podle vyhlášky č. 3/2008 Sb. je podmíněno velikostí obestavěného prostoru rodinného domu, který musí být větší než 1 100 m³. Rodinný dům č. 3 tuto podmínku nesplňuje, a proto má být oceněn porovnávacím způsobem. Pro účely diplomové práce bude rodinný dům č. 3 oceněn nákladovým způsobem dle vyhlášky č. 3/2008 Sb.

Výpočet obestavěného prostoru dle vyhlášky č. 3/2008 Sb.

Obestavěný prostor rodinného domu se pro výpočet ceny zjištěné nákladovým způsobem dle vyhlášky č. 3/2008 Sb. stanoví podle přílohy č. 1 této oceňovací vyhlášky. Do obestavěného prostoru se objem základů nezapočítává. Výpočet obestavěného prostoru RD č. 3 podle vyhlášky č. 3/2008 Sb. je proveden v následující tabulce.

Tab. č. 33 – Výpočet obestavěného prostoru RD č. 3 dle vyhlášky č. 3/2008 Sb.

| Obestavěný prostor dle vyhlášky č. 3/2008 Sb. | | | | |
|--|-------|-------|-------|----------------|
| 1.PP | Délka | Šířka | Výška | OP |
| Část | m | m | m | m ³ |
| | 7,00 | 11,00 | 2,75 | 211,75 |
| 1.NP celkem | | | | 211,75 |
| 1.NP | Délka | Šířka | Výška | OP |
| Část | m | m | m | m ³ |
| | 11,00 | 7,00 | 3,00 | 231,00 |
| | 7,76 | 9,95 | 3,00 | 231,64 |
| 1.NP celkem | | | | 462,64 |
| Střecha | Délka | Šířka | Výška | OP |
| Část | m | m | m | m ³ |
| valbová střecha | 9,13 | 8,80 | 1,98 | 79,54 |
| | 8,40 | 8,80 | 1,98 | 73,18 |
| Střecha celkem | | | | 152,72 |
| Obestavěný prostor celkem | | | | 827,11 |

Cena zjištěná nákladovým způsobem rodinného domu se zjistí vynásobením počtu m³ obestavěného prostoru základní cenou za m³ obestavěného prostoru stanovenou v závislosti na účelu užití podle přílohy č. 6 vyhlášky č. 3/2008 Sb. a upravenou koeficienty podle vzorce:

$$ZCU = ZC \times K_4 \times K_5 \times K_i \times K_p$$

Svislá nosná konstrukce: zděná

Rodinný dům č. 3 je podle přílohy č. 6 vyhlášky č. 3/2008 Sb. rodinný dům typu C, což je zděný rodinný dům podsklepený, s jedním nadzemním podlažím (do uvedeného počtu podlaží není započteno podkroví) a bez účelově využitého podkroví.

Postup ocenění rodinného domu nákladovým způsobem podle vyhlášky č. 3/2008 Sb. je uveden v kapitole č. 2.3.2.3. Ocenění rodinného domu č. 3 nákladovým způsobem podle vyhlášky č. 3/2008 Sb. je provedeno v následující tabulce.

Tab. č. 34 – Výpočet ceny RD č. 3 nákladovou metodou dle vyhlášky č. 3/2008 Sb.

| Výpočet ceny - rodinný dům zděný podsklepený s jedním nadzemním podlažím | | | | | |
|--|---------------------------------------|------------------|--|-----------|-------------|
| Rodinný dům podle § 5 a přílohy č. 6 vyhlášky č. 3/2008 Sb. | | typ | C | | podsklepený |
| Střecha | | | šikmá | | |
| Základní cena | dle typu z přílohy č. 6 vyhlášky | ZC' | Kč/m ³ | | 2 130,00 |
| Koeficient využití podkroví | | K _{pod} | | | 1,00 |
| Základní cena po 1. úpravě | = ZC' x K _{pod} x Křad | ZC | Kč/m ³ | | 2 130,00 |
| Obestavěný prostor objektu | | OP | m ³ | | 827,11 |
| Koeficient polohový | (příloha č. 14 vyhlášky) | K ₅ | - | | 1,200 |
| Koeficient změny cen staveb | (příloha č. 38 vyhlášky, dle CZ-CC) | K _i | - | CZ-CC 111 | 2,155 |
| Koeficient prodejnosti | (příloha č. 39 vyhlášky) | K _p | - | | 1,677 |
| Podklady pro výpočet konstrukce neuvedené | | | | | |
| Požizovací cena ETICS v čase a místě odhadu | | CK | | | 234 525,00 |
| Podíl ceny konstrukce neuvedené - ETICS | | PK | CK/(ZC×OP×K ₅ ×K _i) | | 0,051 |
| Požizovací cena garážových vrat v čase a místě odhadu | | CK | | | 41 424,00 |
| Podíl ceny konstrukce neuvedené - garážová vrata | | PK | CK/(ZC×OP×K ₅ ×K _i) | | 0,009 |

| Koeficient vybavení stavby | | | | | | | | |
|----------------------------|---------------------------|---|--------|---------------|-----|--------|-------|--------------|
| Pol.č. | Konstrukce a vybavení | Provedení | Stand. | Podíl (př.15) | % | Pod.č. | Koef. | Uprav. podíl |
| 1 | Základy vč. zemních prací | základové pasy s izolací, základová deska | S | 0,054 | 100 | 0,054 | 1,00 | 0,054 |
| 2 | Svislé konstrukce | keramické tvárnice tl. 365 mm | S | 0,234 | 100 | 0,234 | 1,00 | 0,234 |
| 3 | Stropy | keramické vložky MIAKO + POT nosníky | S | 0,091 | 100 | 0,091 | 1,00 | 0,091 |
| 4 | Zastřešení mimo krytinu | šikmá valbová, dřevěné příhradové vazníky | S | 0,054 | 100 | 0,054 | 1,00 | 0,054 |
| 5 | Krytiny střech | betonové tašky | S | 0,033 | 100 | 0,033 | 1,00 | 0,033 |
| 6 | Klempířské konstrukce | poplastovaný plech | S | 0,008 | 100 | 0,008 | 1,00 | 0,008 |
| 7 | Vnitřní omítky | vnitřní jednovrstvá omítka, spojovací polymercementový můstek | S | 0,061 | 100 | 0,061 | 1,00 | 0,061 |
| 8 | Fasádní omítky | tenkovrstvá silikátová omítka | S | 0,028 | 100 | 0,028 | 1,00 | 0,028 |
| 9 | Vnější obklady | kamenný obklad z břidlice | N | 0,005 | 100 | 0,005 | 1,54 | 0,008 |
| 10 | Vnitřní obklady | koupelna, WC, kuchyně | S | 0,022 | 100 | 0,022 | 1,00 | 0,022 |
| 11 | Schody | ocelové točité | S | 0,023 | 100 | 0,023 | 1,00 | 0,023 |
| 12 | Dveře | dřevěné hladké plně do | S | 0,032 | 100 | 0,032 | 1,00 | 0,032 |

| | | | | | | | | |
|----------------------------|-----------------------|-----------------------------------|----------------------|-------|-----|-------|------|--------------|
| | | obložkových zárubní | | | | | | |
| 13 | Okna | plastová | S | 0,051 | 100 | 0,051 | 1,00 | 0,051 |
| 14 | Podlahy obytných m. | PVC, dlažba | S | 0,021 | 100 | 0,021 | 1,00 | 0,021 |
| 15 | Podlahy ostatních m. | keramická dlažba, beton. mazanina | S | 0,013 | 100 | 0,013 | 1,00 | 0,013 |
| 16 | Vytápění | ústřední s kotlem na plyn | S | 0,053 | 100 | 0,053 | 1,00 | 0,053 |
| 17 | Elektroinstalace | plně vybaven | S | 0,042 | 100 | 0,042 | 1,00 | 0,042 |
| 18 | Bleskosvod | instalován | S | 0,006 | 100 | 0,006 | 1,00 | 0,006 |
| 19 | Rozvod vody | studená a teplá | S | 0,029 | 100 | 0,029 | 1,00 | 0,029 |
| 20 | Zdroj teplé vody | zásobník plynového kotle | S | 0,017 | 100 | 0,017 | 1,00 | 0,017 |
| 21 | Instalace plynu | zemní plyn | S | 0,005 | 100 | 0,005 | 1,00 | 0,005 |
| 22 | Kanalizace | plně odkanalizován | S | 0,027 | 100 | 0,027 | 1,00 | 0,027 |
| 23 | Vybavení kuchyní | není instalováno | C | 0,005 | 100 | 0,005 | 0,00 | 0,000 |
| 24 | Vnitřní hyg. vybavení | vana plastová, umývadlo | S | 0,043 | 100 | 0,043 | 1,00 | 0,043 |
| 25 | Záchod | závěsný splachovací | S | 0,003 | 100 | 0,003 | 1,00 | 0,003 |
| 26 | Ostatní | digestoř, internet | S | 0,040 | 100 | 0,040 | 1,00 | 0,040 |
| 27 | Kce neuvedené | kontaktní zateplovací systém | S | 0,051 | 100 | 0,051 | 1,00 | 0,051 |
| 28 | Kce neuvedené | garážová vrata | S | 0,009 | 100 | 0,009 | 1,00 | 0,009 |
| | Celkem | | | 1,061 | | 1,061 | | 1,058 |
| Koeficient vybavení | | | K₄ | - | | | | 1,058 |

| | | | | |
|---|--|----------------|-------------------|---------------------|
| Zákl. cena upravená bez K _p | $ZC \times K_4 \times K_5 \times K_i$ | | Kč/m ³ | 5 829,14 |
| Zákl. cena upravená s K _p | $ZC \times K_4 \times K_5 \times K_i \times K_p$ | ZCU | Kč/m ³ | 9 775,47 |
| Rok odhadu | | | | 2 012 |
| Rok pořízení | | | | 2 012 |
| Stáří | | S | roků | 0 |
| Způsob výpočtu opotřebení | analyticky | | | |
| Celková předpokládaná životnost | | Z | roků | 100 |
| Opotřebení | | O | % | 0,00 |
| Výchozí cena | $ZC \times K_4 \times K_5 \times K_i \times K_p \times OP$ | CN | Kč | 4 821 341,26 |
| Stupeň dokončení stavby | | D | % | 100 |
| Výchozí cena po zohlednění stupně dokončení stavby | | CND | Kč | 4 821 341,26 |
| Odpočet na opotřebení | | O | Kč | 0,00 |
| Cena po odpočtu opotřebení, bez K _p | | | Kč | 4 821 341,26 |
| Jedná se o stavbu s doloženým výskytem radonu, se stavebním povolením vydaným do 28.2.1991? | | | | ne |
| Snížení ceny za doložený výskyt radonu (§ 21 odst. 4 vyhlášky) | | 0% | Kč | 0,00 |
| Cena ke dni odhadu bez koeficientu prodejnosti | | | Kč | 4 821 341 |
| Cena ke dni odhadu s koeficientem prodejnosti | | C _N | Kč | 8 085 389 |

Cena rodinného domu č. 3 stanovená nákladovou metodou bez koeficientu prodejnosti a opotřebení (reprodukční cena) podle vyhlášky č. 3/2008 Sb. činí **4 821 341 Kč**.

Následující tabulka uvádí přehled výchozích cen rodinného domu č. 3, které byly zjištěny výše uvedenými metodami ocenění nákladovým způsobem.

Tab. č. 35 – Porovnání výchozích cen RD č. 3 dle nákladové metody ocenění

| Porovnání výchozích cen RD č. 3 | | | |
|---|--------------------|--------------------|---|
| Nákladová metoda | Položkový rozpočet | Propočet podle THU | Nákladový způsob dle vyhlášky č. 3/2008 Sb. |
| Výchozí cena | 4 411 397 Kč | 4 515 975 Kč | 4 821 341 Kč |
| Odchylna od výchozí ceny stanovené položkovým rozpočtem | | 104 578 Kč | 409 944 Kč |
| | | 2,37% | 9,29% |

Výchozí cena zjištěná nákladovým způsobem dle vyhlášky č. 3/2008 Sb. je cca o 10 % vyšší než výchozí cena stanovená položkovým rozpočtem.

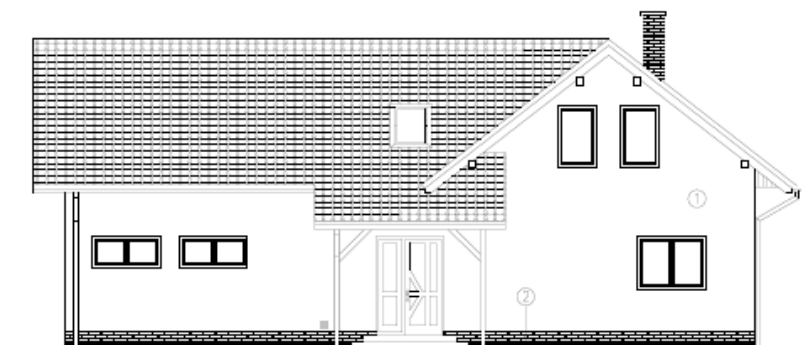
3.1.4 Rodinný dům č. 4

Podkladem pro ocenění rodinného domu č. 4 je projektová dokumentace pro stavební povolení a položkový rozpočet. Vybrané výkresy této projektové dokumentace a rozpočet tvoří nedílnou součást této diplomové práce.

3.1.4.1 Popis rodinného domu

Jedná se o samostatně stojící jednopodlažní rodinný dům, nepodsklepený s účelově využitým podkrovím pro bydlení. Rodinný dům je založen na základových pasech z prostého betonu. Obvodové nosné stěny jsou zděné z keramických tvarovek Heluz tl. 440 mm opatřené kontaktním zateplovacím pláštěm z EPS tl. 100 mm. Vnitřní svislé nosné konstrukce jsou provedeny z tvarovek Heluz tl. 240 mm. Nenosné svislé konstrukce jsou provedeny z tvarovek tl. 115 mm. Stropní konstrukce nad přízemím je tvořena keramickými vložkami MIAKO a keramobetonovými stropními POT nosníky. Překlady nad otvory ve svislých konstrukcích jsou provedeny z prvků systému Porotherm. Ukončení zdiva v úrovni stropu a pod konstrukcí krovu je provedeno pomocí monolitických železobetonových věnců. Vnitřní schodiště je navrženo jako monolitické železobetonové. Střecha je sedlová s konstantním sklonem 38°, krov je hambálkový. Krytina je skládaná betonová. Klempířské konstrukce jsou provedeny z pozinkovaného plechu. Okna a balkónové dveře jsou plastová s izolačním dvojsklem. Vnitřní dveře jsou typizované dřevěné do obložkové nebo ocelové zárubně. Vnitřní stěny a stropy jsou opatřeny omítkou vápennou štukovou. V koupelně, na WC a v kuchyni za linkou budou stěny obloženy keramickým obkladem. Podlahy jsou kryty keramickou dlažbou nebo plovoucí laminátovou podlahou v závislosti na druhu a účelu jednotlivých místností. Fasádní plášť bude proveden z tenkovrstvé silikonové omítky, která je součástí zateplovacího systému. Zdravotechnické instalace (vnitřní vodovod, kanalizace, plynovod) a ústřední vytápění nejsou součástí projektové dokumentace. Stavební díly týkající

se ZTI a ÚT jsou pro účely této diplomové práce oceněny pomocí rozpočtových ukazatelů.
[15]



obr. č. 3 – Pohled přední rodinného domu č. 4 [15]

3.1.4.2 Propočet podle THU

Výpočet obestavěného prostoru podle ČSN 73 4055

Pro stanovení výchozí ceny stavby propočtem podle THU je nutné provést výpočet obestavěného prostoru rodinného domu podle ČSN 73 4055, do kterého se objem základů započítává. Výpočet obestavěného prostoru RD č. 4 podle ČSN 73 4055 je uveden v následující tabulce.

Tab. č. 36 – Výpočet obestavěného prostoru RD č. 4 dle ČSN 73 4055

| Obestavěný prostor dle ČSN 73 4055 | | | | |
|------------------------------------|--------------|--------------|--------------|---------------|
| Základy | Délka | Šířka | Výška | OP |
| Část | m | m | m | m3 |
| Deska | 16,41 | 7,04 | 0,15 | 17,33 |
| | 7,04 | 6,12 | 0,15 | 6,46 |
| Pasy | 16,41 | 0,60 | 0,90 | 8,86 |
| | 11,96 | 0,60 | 0,90 | 6,46 |
| | 16,41 | 0,60 | 0,90 | 8,86 |
| | 11,96 | 0,60 | 0,90 | 6,46 |
| | 5,84 | 0,60 | 0,90 | 3,15 |
| | 5,84 | 0,60 | 0,90 | 3,15 |
| | 6,44 | 0,60 | 0,90 | 3,48 |
| Patky | 0,75 | 0,75 | 0,90 | 0,51 |
| | 0,75 | 0,75 | 0,90 | 0,51 |
| Základy celkem | | | | 65,23 |
| 1.NP | Délka | Šířka | Výška | OP |
| Část | m | m | m | m3 |
| | 16,41 | 7,04 | 3,15 | 363,33 |
| | 7,04 | 6,12 | 3,15 | 135,50 |
| 1.NP celkem | | | | 498,83 |
| Střecha | Délka | Šířka | Výška | OP |
| Část | m | m | m | m3 |
| Nadezdívka | 16,41 | 7,04 | 1,00 | 115,53 |

| | | | | |
|----------------------------------|-------|------|------|---------------|
| | 7,04 | 6,12 | 1,00 | 43,08 |
| Střecha | 13,00 | 6,88 | 3,03 | 135,41 |
| | 9,37 | 6,88 | 3,03 | 97,67 |
| Střecha celkem | | | | 391,69 |
| Obestavěný prostor celkem | | | | 955,75 |

Propočet ceny pomocí THU je zpracován v programu BuildPower firmy RTS, a.s. Pro ocenění pomocí THU bylo do programu nutno zadat:

1) velikost obestavěného prostoru podle ČSN 73 4055: OP = 955,75 m³

2) zařídění dle JKSO:

- 803 Budovy pro bydlení
- 803.6 Domky rodinné jednobytové
- 803.61 Domky izolované

materiálovou charakteristiku svislých konstrukcí: 1 - svislá nosná konstrukce zděná z cihel, tvárnic, bloků

3) cenovou úroveň:

RTS 2012.

Jednotková cena pro propočet základních rozpočtových nákladů (ZRN) pomocí THU domků izolovaných cenové úrovně RTS 2012 je 5 005,03 Kč/m³ obestavěného prostoru.

Základní rozpočtové náklady RD č. 4 při této jednotkové ceně činí **4 783 596,00 Kč**. Následující tabulka uvádí rekapitulaci stavebních dílů při propočtu ceny pomocí THU.

Tab. č. 37 – Rekapitulace ZRN stavebních dílů propočtu podle THU pro RD č. 4

| Stavební díl | | HSV (Kč) | PSV (Kč) | Montáž (Kč) |
|--------------|-------------------------------|----------|----------|-------------|
| 1 | Zemní práce | 81 325 | | |
| 2 | Základy a zvláštní zakládání | 181 774 | | |
| 3 | Svislé a kompletní konstrukce | 751 009 | | |
| 4 | Vodorovné konstrukce | 449 652 | | |
| 6 | Úpravy povrchu, podlahy | 487 920 | | |
| 8 | Trubní vedení | 4 788 | | |
| 9 | Ostatní konstrukce, bourání | 353 981 | | |
| 99 | Staveništní přesun hmot | 138 727 | | |
| 711 | Izolace proti vodě | | 52 624 | |
| 712 | Živičné krytiny | | 28 701 | |
| 713 | Izolace tepelné | | 129 160 | |
| 715 | Izolace chemické | | 4 788 | |
| 721 | Vnitřní kanalizace | | 71 758 | |
| 722 | Vnitřní vodovod | | 62 181 | |
| 723 | Vnitřní plynovod | | 38 268 | |
| 724 | Strojní vybavení | | 4 788 | |
| 725 | Zařizovací předměty | | 229 609 | |

| | | | | |
|--------------------------------|---|---------------------|------------------|----------------|
| 726 | Instalační prefabrikáty | | 19 134 | |
| 731 | Kotelny | | 76 536 | |
| 732 | Strojovny | | 19 134 | |
| 733 | Rozvod potrubí | | 52 624 | |
| 734 | Armatury | | 33 480 | |
| 735 | Otopná tělesa | | 43 047 | |
| 762 | Konstrukce tesařské | | 143 506 | |
| 763 | Dřevostavby | | 4 788 | |
| 764 | Konstrukce klempířské | | 176 995 | |
| 765 | Krytiny tvrdé | | 28 701 | |
| 766 | Konstrukce truhlářské | | 315 713 | |
| 767 | Konstrukce zámečnické | | 129 160 | |
| 771 | Podlahy z dlaždic a obklady | | 95 671 | |
| 775 | Podlahy vlysové a parketové | | 9 567 | |
| 776 | Podlahy povlakové | | 66 969 | |
| 781 | Obklady keramické | | 38 268 | |
| 782 | Konstrukce z přírodního kamene | | 4 788 | |
| 783 | Nátěry | | 62 181 | |
| 784 | Malby | | 23 922 | |
| 786 | Čalounické úpravy | | 14 355 | |
| 787 | Zasklívání | | 4 788 | |
| 793 | Montáž zařízení prádelen a čistíren | | 4 788 | |
| M21 | Elektromontáže | | | 263 089 |
| M22 | Montáž sdělovací a zabezp. techniky | | | 57 402 |
| M24 | Montáže vzduchotechnických zařízení | | | 4 788 |
| M36 | Montáže měřicích a regulačních zařízení | | | 14 355 |
| M46 | Zemní práce při montážích | | | 4 788 |
| Cena celkem ZRN bez DPH | | 2 449 176 | 1 989 996 | 344 424 |
| | | 4 783 596 Kč | | |

3.1.4.3 Položkový rozpočet

Položkový rozpočet RD č. 4 vytvořený v programu BuildPower firmy RTS, a.s. je nedílnou přílohou této diplomové práce.

Stavební díly: Zdravotechnika - vnitřní kanalizace, Zdravotechnika - vnitřní vodovod, Zdravotechnika - vnitřní plynovod, Zdravotechnika – zařizovací předměty, Ústřední vytápění - potrubí, Ústřední vytápění - armatury, Ústřední vytápění - otopná tělesa, Silnoproud, Montáž vzduchotechnických zařízení byly oceněny pomocí rozpočtových ukazatelů.

Tab. č. 38 – Zjednodušená rekapitulace ZRN rozpočtu stavební části RD č. 4

| Stavební díl | HSV (Kč) | PSV (Kč) | Dodávka (Kč) | Montáž (Kč) |
|--------------|-------------------------------|----------|--------------|-------------|
| 1 | Zemní práce | 79 724 | 0 | 0 |
| 2 | Základy a zvláštní zakládání | 123 756 | 0 | 0 |
| 3 | Svislé a kompletní konstrukce | 480 401 | 0 | 0 |
| 34 | Stěny a příčky | 97 477 | 0 | 0 |
| 4 | Vodorovné konstrukce | 279 170 | 0 | 0 |
| 43 | Schodiště | 22 132 | 0 | 0 |

| | | | | | |
|--------------------------------|-------------------------------------|------------------|------------------|----------|----------------|
| 6 | Úpravy povrchu, podlahy | 490 843 | 0 | 0 | 0 |
| 94 | Lešení a stavební výtahy | 104 235 | 0 | 0 | 0 |
| 99 | Staveništní přesun hmot | 81 484 | 0 | 0 | 0 |
| 711 | Izolace proti vodě | 0 | 56 041 | 0 | 0 |
| 713 | Izolace tepelné | 0 | 161 748 | 0 | 0 |
| 721 | Vnitřní kanalizace | 0 | 41 500 | 0 | 0 |
| 722 | Vnitřní vodovod | 0 | 44 700 | 0 | 0 |
| 723 | Vnitřní plynovod | 0 | 12 800 | 0 | 0 |
| 725 | Zařizovací předměty | 0 | 188 330 | 0 | 0 |
| 731 | Kotelny | 0 | 41 500 | 0 | 0 |
| 733 | Rozvod potrubí | 0 | 44 700 | 0 | 0 |
| 734 | Armatury | 0 | 22 350 | 0 | 0 |
| 735 | Otopná tělesa | 0 | 41 500 | 0 | 0 |
| 762 | Konstrukce tesafské | 0 | 228 493 | 0 | 0 |
| 764 | Konstrukce klempířské | 0 | 26 199 | 0 | 0 |
| 765 | Krytiny tvrdé | 0 | 214 843 | 0 | 0 |
| 766 | Konstrukce truhlářské | 0 | 393 763 | 0 | 0 |
| 771 | Podlahy z dlaždic a obklady | 0 | 58 053 | 0 | 0 |
| 775 | Podlahy vlysové a parketové | 0 | 278 661 | 0 | 0 |
| 781 | Obklady keramické | 0 | 82 241 | 0 | 0 |
| 784 | Malby | 0 | 22 752 | 0 | 0 |
| M21 | Elektromontáže | 0 | 0 | 0 | 213 870 |
| M24 | Montáže vzduchotechnických zařízení | 0 | 0 | 0 | 12 800 |
| Cena celkem ZRN bez DPH | | 1 759 222 | 1 960 174 | 0 | 226 670 |
| 3 946 066 Kč | | | | | |

Cena celkem ZRN bez DPH stavebního objektu RD č. 4 stanovená položkovým rozpočtem činí **3 946 066,00 Kč**.

3.1.4.4 Cena zjištěná nákladovým způsobem dle vyhlášky č. 3/2008 Sb.

Výpočet ceny objektu je proveden podle vyhlášky Ministerstva financí ČR č. 3/2008 Sb. ve znění vyhlášky č. 456/2008 Sb., vyhlášky č. 460/2009 Sb., vyhlášky č. 364/2010 Sb. a vyhlášky č. 387/2011 Sb., kterou se provádějí některá ustanovení zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku a o změně některých zákonů, ve znění pozdějších předpisů, podle § 5 a přílohy č. 6.

Oceňovaný objekt je využíván jen pro bydlení, splňuje podmínky pro rodinný dům, dané vyhláškou Ministerstva pro místní rozvoj č. 501/2006 Sb. o obecných požadavcích na využívání území.

Použití nákladového způsobu zjištění výchozí ceny rodinného domu podle vyhlášky č. 3/2008 Sb. je podmíněno velikostí obestavěného prostoru rodinného domu, který musí být větší než 1 100 m³. Rodinný dům č. 4 tuto podmínku nesplňuje, a proto má být oceněn

porovnávacím způsobem. Pro účely diplomové práce bude rodinný dům č. 4 oceněn nákladovým způsobem dle vyhlášky č. 3/2008 Sb.

Výpočet obestavěného prostoru dle vyhlášky č. 3/2008 Sb.

Obestavěný prostor rodinného domu se pro výpočet ceny zjištěné nákladovým způsobem dle vyhlášky č. 3/2008 Sb. stanoví podle přílohy č. 1 této oceňovací vyhlášky. Do obestavěného prostoru se objem základů nezapočítává. Výpočet obestavěného prostoru rodinného domu č. 4 podle vyhlášky č. 3/2008 Sb. je proveden v následující tabulce.

Tab. č. 39 – Výpočet obestavěného prostoru RD č. 4 dle vyhlášky č. 3/2008 Sb.

| Obestavěný prostor dle vyhlášky č. 3/2008 Sb. | | | | |
|--|--------------|--------------|--------------|---------------|
| 1.NP | Délka | Šířka | Výška | OP |
| Část | m | m | m | m3 |
| | 16,41 | 7,04 | 3,15 | 363,33 |
| | 7,04 | 6,12 | 3,15 | 135,50 |
| 1.NP celkem | | | | 498,83 |
| Střecha | Délka | Šířka | Výška | OP |
| Část | m | m | m | m3 |
| Nadezdívka | 16,41 | 7,04 | 1,00 | 115,53 |
| | 7,04 | 6,12 | 1,00 | 43,08 |
| Střecha | 13,00 | 6,88 | 3,03 | 135,41 |
| | 9,37 | 6,88 | 3,03 | 97,67 |
| Střecha celkem | | | | 391,69 |
| Obestavěný prostor celkem | | | | 890,52 |

Cena zjištěná nákladovým způsobem rodinného domu se zjistí vynásobením počtu m³ obestavěného prostoru základní cenou za m³ obestavěného prostoru stanovenou v závislosti na účelu užití podle přílohy č. 6 vyhlášky č. 3/2008 Sb. a upravenou koeficienty podle vzorce:

$$ZCU = ZC \times K_4 \times K_5 \times K_i \times K_p$$

Svislá nosná konstrukce: zděná

Rodinný dům č. 4 je podle přílohy č. 6 vyhlášky č. 3/2008 Sb. rodinný dům typu A, což je zděný rodinný dům nepodsklepený, s jedním nadzemním podlažím (do uvedeného počtu podlaží není započteno podkroví) a s účelově využitým podkrovím nad 2/3 zastavěné plochy 1. NP.

Postup ocenění rodinného domu nákladovým způsobem podle vyhlášky č. 3/2008 Sb. je uveden v kapitole č. 2.3.2.3. Ocenění rodinného domu č. 4 nákladovým způsobem podle vyhlášky č. 3/2008 Sb. je provedeno v následující tabulce.

Tab. č. 40 – Výpočet ceny RD č. 4 nákladovou metodou dle vyhlášky č. 3/2008 Sb.

| Výpočet ceny - rodinný dům zděný nepodsklepený s jedním nadzemním podlažím | | | | | |
|--|---|------------------|--|-----------|---------------|
| Rodinný dům podle § 5 a přílohy č. 6 vyhlášky č. 3/2008 Sb. | | | typ | A | nepodsklepený |
| Střecha | | | | šikmá | |
| Základní cena | dle typu z přílohy č. 6 vyhlášky | ZC' | Kč/m ³ | | 2 290,00 |
| Koeficient využití podkroví | podkroví nad 2/3 ZP 1.NP | K _{pod} | | | 1,12 |
| Základní cena po 1. úpravě | = ZC' x K _{pod} x K _{řad} | ZC | Kč/m ³ | | 2 564,80 |
| Obestavěný prostor objektu | | OP | m ³ | | 890,52 |
| Koeficient polohový | (příloha č. 14 vyhlášky) | K ₅ | - | | 1,000 |
| Koeficient změny cen staveb | (příloha č. 38 vyhlášky, dle CZ-CC) | K _i | - | CZ-CC 111 | 2,155 |
| Koeficient prodejnosti | (příloha č. 39 vyhlášky) | K _p | - | | 2,043 |
| Podklady pro výpočet konstrukce neuvedené | | | | | |
| Pořizovací cena ETICS v čase a místě odhadu | | CK | | | 206 655,00 |
| Podíl ceny konstrukce neuvedené - ETICS | | PK | CK/(ZC×OP×K ₅ ×K _i) | | 0,042 |
| Pořizovací cena garážových vrat v čase a místě odhadu | | CK | | | 43 002,00 |
| Podíl ceny konstrukce neuvedené - garážová vrata | | PK | CK/(ZC×OP×K ₅ ×K _i) | | 0,009 |

| Koeficient vybavení stavby | | | | | | | | |
|----------------------------|---------------------------|--|--------|---------------|-----|--------|-------|--------------|
| Pol.č. | Konstrukce a vybavení | Provedení | Stand. | Podíl (př.15) | % | Pod.č. | Koef. | Uprav. podíl |
| 1 | Základy vč. zemních prací | základové pasy s izolací | S | 0,082 | 100 | 0,082 | 1,00 | 0,082 |
| 2 | Svislé konstrukce | keramické tvárnice tl. 440 mm | S | 0,212 | 100 | 0,212 | 1,00 | 0,212 |
| 3 | Stropy | Stropy Heluz | S | 0,079 | 100 | 0,079 | 1,00 | 0,079 |
| 4 | Zastřešení mimo krytinu | dřevěný krov, SDK podhled | S | 0,073 | 100 | 0,073 | 1,00 | 0,073 |
| 5 | Krytiny střech | betonové tašky | S | 0,034 | 100 | 0,034 | 1,00 | 0,034 |
| 6 | Klempířské kce | pozinkovaný plech | S | 0,009 | 100 | 0,009 | 1,00 | 0,009 |
| 7 | Vnitřní omítky | omítka vápenná štuková | S | 0,058 | 100 | 0,058 | 1,00 | 0,058 |
| 8 | Fasádní omítky | tenkovrstvá silikonová omítka | S | 0,028 | 100 | 0,028 | 1,00 | 0,028 |
| 9 | Vnější obklady | fasádní pásky soklu | S | 0,005 | 100 | 0,005 | 1,00 | 0,005 |
| 10 | Vnitřní obklady | koupelna, WC, kuchyně | S | 0,023 | 100 | 0,023 | 1,00 | 0,023 |
| 11 | Schody | ŽB monolitické | S | 0,010 | 100 | 0,010 | 1,00 | 0,010 |
| 12 | Dveře | dřevěné hladké plně do obložkových zárubní | S | 0,032 | 100 | 0,032 | 1,00 | 0,032 |
| 13 | Okna | plastová | S | 0,052 | 100 | 0,052 | 1,00 | 0,052 |
| 14 | Podlahy obytných m. | lamino | S | 0,022 | 100 | 0,022 | 1,00 | 0,022 |
| 15 | Podlahy ostatních m. | keramická dlažba | S | 0,010 | 100 | 0,010 | 1,00 | 0,010 |
| 16 | Vytápění | ústřední s kotlem na plyn | S | 0,052 | 100 | 0,052 | 1,00 | 0,052 |
| 17 | Elektroinstalace | plně vybaven | S | 0,043 | 100 | 0,043 | 1,00 | 0,043 |
| 18 | Bleskosvod | instalován | S | 0,006 | 100 | 0,006 | 1,00 | 0,006 |
| 19 | Rozvod vody | studená a teplá | S | 0,032 | 100 | 0,032 | 1,00 | 0,032 |
| 20 | Zdroj teplé vody | zásobník plynového kotle | S | 0,019 | 100 | 0,019 | 1,00 | 0,019 |
| 21 | Instalace plynu | zemní plyn | S | 0,005 | 100 | 0,005 | 1,00 | 0,005 |
| 22 | Kanalizace | plně odkanalizován | S | 0,031 | 100 | 0,031 | 1,00 | 0,031 |
| 23 | Vybavení kuchyní | není instalováno | C | 0,005 | 100 | 0,005 | 0,00 | 0,000 |
| 24 | Vnitřní hyg. vybavení | vana plastová, umývadlo | S | 0,041 | 100 | 0,041 | 1,00 | 0,041 |
| 25 | Záchod | závěsný splachovací | S | 0,003 | 100 | 0,003 | 1,00 | 0,003 |

| | | | | | | | | |
|----------------------------|---------------|------------------------------|----------------------|-------|-----|-------|------|--------------|
| 26 | Ostatní | digestoř, internet | S | 0,034 | 100 | 0,034 | 1,00 | 0,034 |
| 27 | Kce neuvedené | kontaktní zateplovací systém | S | 0,042 | 100 | 0,042 | 1,00 | 0,042 |
| 28 | Kce neuvedené | garážová vrata | S | 0,009 | 100 | 0,009 | 1,00 | 0,009 |
| | Celkem | | | 1,051 | | 1,051 | | 1,046 |
| Koeficient vybavení | | | K₄ | - | | | | 1,046 |

| | | | | |
|---|---|----------------|-------------------|---------------------|
| Zákl. cena upravená bez K _p | ZC x K ₄ x K ₅ x K _i | | Kč/m ³ | 5 779,86 |
| Zákl. cena upravená s K _p | ZC x K ₄ x K ₅ x K _i x K _p | ZCU | Kč/m ³ | 11 808,25 |
| Rok odhadu | | | | 2 012 |
| Rok pořízení | | | | 2 012 |
| Stáří | | S | roků | 0 |
| Způsob výpočtu opotřebení | analyticky | | | |
| Celková předpokládaná životnost | | Z | roků | 100 |
| Opotřebení | | O | % | 0,00 |
| Výchozí cena | ZC x K ₄ x K ₅ x K _i x K _p x OP | CN | Kč | 5 147 079,11 |
| Stupeň dokončení stavby | | D | % | 100 |
| Výchozí cena po zohlednění stupně dokončení stavby | | CND | Kč | 5 147 079,11 |
| Odpočet na opotřebení | | O | Kč | 0,00 |
| Cena po odpočtu opotřebení, bez K _p | | | Kč | 5 147 079,11 |
| Jedná se o stavbu s doloženým výskytem radonu, se stavebním povolením vydaným do 28.2.1991? | | | | ne |
| Snížení ceny za doložený výskyt radonu (§ 21 odst. 4 vyhlášky) | | 0% | Kč | 0,00 |
| Cena ke dni odhadu bez koeficientu prodejnosti | | | Kč | 5 147 079 |
| Cena ke dni odhadu s koeficientem prodejnosti | | C _N | Kč | 10 515 483 |

Cena rodinného domu č. 4 stanovená nákladovou metodou bez koeficientu prodejnosti a opotřebení (reprodukční cena) podle vyhlášky č. 3/2008 Sb. činí **5 147 079,00 Kč**.

Následující tabulka uvádí přehled výchozích cen rodinného domu č. 4, které byly zjištěny výše uvedenými metodami ocenění nákladovým způsobem.

Tab. č. 41 – Porovnání výchozích cen RD č. 4 dle nákladové metody ocenění

| Porovnání výchozích cen RD č. 4 | | | |
|---|---------------------|--------------------|---|
| Nákladová metoda | Položkový rozpočet | Propočet podle THU | Nákladový způsob dle vyhlášky č. 3/2008 Sb. |
| Výchozí cena | 3 946 066 Kč | 4 783 596 Kč | 5 147 079 Kč |
| Odchylka od výchozí ceny stanovené položkovým rozpočtem | | 837 530 Kč | 1 201 013 Kč |
| | | 21,22% | 30,44% |

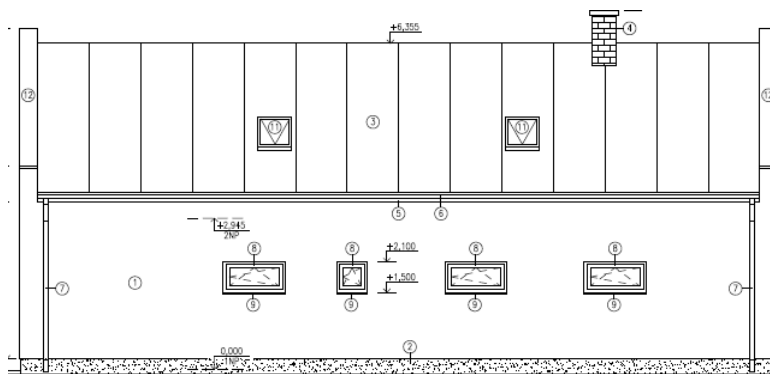
Rozdíly výchozích cen RD č. 4 zjištěné propočtem podle THU a nákladovým způsobem podle vyhlášky č. 3/2008 Sb. jsou vzhledem k výchozí ceně stanovené položkovým rozpočtem velmi vysoké. Projektová dokumentace, která sloužila pro zjištění ceny položkovým rozpočtem, nebyla propracována do detailů, a proto je možné, že některé konstrukce nebyly zahrnuty do položkového rozpočtu a cena je tak nižší.

3.1.5 Rodinný dům č. 5

Podkladem pro oceněné rodinného domu č. 5 je projektová dokumentace pro stavební povolení a položkový rozpočet, který byl zpracován výhradně pro účely této diplomové práce v programu BuildPower firmy RTS, a.s. Vybrané výkresy této projektové dokumentace a rozpočet tvoří nedílnou součást této diplomové práce.

3.1.5.1 Popis rodinného domu

Jedná se o samostatně stojící jednopodlažní rodinný dům, nepodsklepený bez využitého půdního prostoru pro bydlení (podkroví). Rodinný dům je založen na základových pasech ze železobetonu. Obvodové nosné stěny jsou zděné vápenopískových kvádrů KM BETA SENDWIX tl. 240 mm opatřené kontaktním zateplovacím pláštěm z izolačních minerálních lamel ISOVER NF 333 tl. 120 mm. Sokl je po základovou spáru zateplen izolací STYRODUR tl. 80 mm. Vnitřní svislé nosné konstrukce jsou provedeny také z vápenopískových kvádrů KM BETA SENDWIX tl. 240 mm. Nenosné svislé konstrukce jsou provedeny z vápenopískových příčkovek KM BETA SENDWIX tl. 115 mm. Stropní konstrukce nad přízemím je montovaná tvořena z panelů z předpjatého betonu PARTEK tl. 200 mm. Překlady nad otvory ve svislých konstrukcích jsou provedeny z prvků systému KM BETA SENDWIX. Ukončení zdiva v úrovni stropu a pod konstrukcí krovu je provedeno pomocí monolitických železobetonových věnců. Střecha je sedlová s konstantním sklonem 30°, krov je hambálkový. Krytina je ocelová falcovaná Lindab Seamline. Klempířské konstrukce jsou provedeny z poplastovaného plechu Lindab. Okna, posuvné dveře a francouzská okna jsou plastová s izolačním dvojsklem. Vnitřní dveře jsou typizované dřevěné Sapelli do obložkové zárubně nebo do stavebního pouzdra JAP. Vnitřní stěny a stropy jsou opatřeny jádrovou a štukovou omítkou Baumit. V koupelně, prádelně, na WC a v kuchyni za linkou jsou stěny obloženy keramickým obkladem. Podlahy jsou kryty keramickou dlažbou nebo plovoucí laminátovou podlahou v závislosti na druhu a účelu jednotlivých místností. Fasádní plášť je proveden z jádrové omítky a nátěru Nanopor Baumit. Soklová část je opatřena mozaikovou omítkou. Zdravotechnické instalace (vnitřní vodovod, kanalizace, plynovod) a ústřední vytápění nejsou součástí projektové dokumentace. Stavební díly týkající se ZTI a ÚT jsou pro účely této diplomové práce oceněny pomocí rozpočtových ukazatelů. [16]



obr. č. 4 – Pohled severovýchodní rodinného domu č. 5 [16]

3.1.5.2 Propočet podle THU

Výpočet obestavěného prostoru podle ČSN 73 4055

Pro stanovení výchozí ceny stavby propočtem podle THU je nutné provést výpočet obestavěného prostoru rodinného domu podle ČSN 73 4055, do kterého se objem základů započítává. Výpočet obestavěného prostoru RD č. 5 podle ČSN 73 4055 je uveden v následující tabulce.

Tab. č. 42 – Výpočet obestavěného prostoru RD č. 5 dle ČSN 73 4055

| Obestavěný prostor dle ČSN 73 4055 | | | | |
|------------------------------------|-------|-------|-------|----------------|
| Základy | Délka | Šířka | Výška | OP |
| Část | m | m | m | m ³ |
| Deska | 14,64 | 9,28 | 0,15 | 20,38 |
| Pasy | 14,64 | 0,48 | 0,78 | 5,48 |
| | 14,64 | 0,48 | 0,78 | 5,48 |
| | 13,68 | 0,45 | 0,50 | 3,08 |
| | 0,56 | 0,36 | 0,50 | 0,10 |
| | 8,32 | 0,48 | 0,78 | 3,12 |
| | 8,32 | 0,48 | 0,78 | 3,12 |
| Základy celkem | | | | 40,75 |
| 1.NP | Délka | Šířka | Výška | OP |
| Část | m | m | m | m ³ |
| | 14,72 | 9,36 | 2,97 | 409,20 |
| 1.NP celkem | | | | 409,20 |
| Střecha | Délka | Šířka | Výška | OP |
| Část | m | m | m | m ³ |
| Nadezdívka | 14,72 | 9,36 | 0,46 | 62,69 |
| Střecha | 14,64 | 9,36 | 3,10 | 212,40 |
| Střecha celkem | | | | 275,09 |
| Obestavěný prostor celkem | | | | 725,04 |

Propočet ceny pomocí THU je zpracován v programu BuildPower firmy RTS, a.s. Pro ocenění pomocí THU bylo do programu nutno zadat:

1) velikost obestavěného prostoru podle ČSN 73 4055: OP = 725,04 m³

2) zařídění dle JKSO:

- 803 Budovy pro bydlení
- 803.6 Domky rodinné jednobytové
- 803.61 Domky izolované

materiálovou charakteristiku svislých konstrukcí: 1 - svislá nosná konstrukce zděná z cihel, tvárnic, bloků

3) cenovou úroveň:

RTS 2012.

Jednotková cena pro propočet základních rozpočtových nákladů (ZRN) pomocí THU domků izolovaných cenové úrovně RTS 2012 je 5 005,03 Kč/m³ obestavěného prostoru.

Základní rozpočtové náklady RD č. 5 při této jednotkové ceně činí **3 628 876,00 Kč**. Následující tabulka uvádí rekapitulaci stavebních dílů při propočtu ceny pomocí THU.

Tab. č. 43 – Rekapitulace ZRN stavebních dílů propočtu podle THU pro RD č. 5

| Stavební díl | | HSV (Kč) | PSV (Kč) | Montáž (Kč) |
|--------------|-------------------------------|----------|----------|-------------|
| 1 | Zemní práce | 61 694 | | |
| 2 | Základy a zvláštní zakládání | 137 895 | | |
| 3 | Svislé a kompletní konstrukce | 569 722 | | |
| 4 | Vodorovné konstrukce | 341 110 | | |
| 6 | Úpravy povrchu, podlahy | 370 140 | | |
| 8 | Trubní vedení | 3 632 | | |
| 9 | Ostatní konstrukce, bourání | 268 533 | | |
| 99 | Staveništní přesun hmot | 105 240 | | |
| 711 | Izolace proti vodě | | 39 921 | |
| 712 | Živičné krytiny | | 21 773 | |
| 713 | Izolace tepelné | | 97 982 | |
| 715 | Izolace chemické | | 3 632 | |
| 721 | Vnitřní kanalizace | | 54 436 | |
| 722 | Vnitřní vodovod | | 47 171 | |
| 723 | Vnitřní plynovod | | 29 031 | |
| 724 | Strojní vybavení | | 3 632 | |
| 725 | Zařizovací předměty | | 174 184 | |
| 726 | Instalační prefabrikáty | | 14 515 | |
| 731 | Kotelny | | 58 061 | |
| 732 | Strojovny | | 14 515 | |
| 733 | Rozvod potrubí | | 39 921 | |
| 734 | Armatury | | 25 398 | |
| 735 | Otopná tělesa | | 32 656 | |
| 762 | Konstrukce tesařské | | 108 865 | |
| 763 | Dřevostavby | | 3 632 | |
| 764 | Konstrukce klempířské | | 134 270 | |

| | | | | | |
|--------------------------------|---|--|---------------------|------------------|----------------|
| 765 | Krytiny tvrdé | | 21 773 | | |
| 766 | Konstrukce truhlářské | | 239 502 | | |
| 767 | Konstrukce zámečnické | | 97 982 | | |
| 771 | Podlahy z dlaždic a obklady | | 72 577 | | |
| 775 | Podlahy vlysové a parketové | | 7 258 | | |
| 776 | Podlahy povlakové | | 50 804 | | |
| 781 | Obklady keramické | | 29 031 | | |
| 782 | Konstrukce z přírodního kamene | | 3 632 | | |
| 783 | Nátěry | | 47 171 | | |
| 784 | Malby | | 18 148 | | |
| 786 | Čalounické úpravy | | 10 890 | | |
| 787 | Zasklívání | | 3 632 | | |
| 793 | Montáž zařízení prádelen a čistíren | | 3 632 | | |
| M21 | Elektromontáže | | | 199 582 | |
| M22 | Montáž sdělovací a zabezp. techniky | | | 43 546 | |
| M24 | Montáže vzduchotechnických zařízení | | | 3 632 | |
| M36 | Montáže měřících a regulačních zařízení | | | 10 890 | |
| M46 | Zemní práce při montážích | | | 3 632 | |
| Cena celkem ZRN bez DPH | | | 1 857 966 | 1 509 628 | 261 283 |
| | | | 3 628 877 Kč | | |

3.1.5.3 Položkový rozpočet

Položkový rozpočet RD č. 5 vytvořený v programu BuildPower firmy RTS, a.s. je nedílnou přílohou této diplomové práce.

Stavební díly: Zdravotechnika - vnitřní kanalizace, Zdravotechnika - vnitřní vodovod, Zdravotechnika - vnitřní plynovod, Zdravotechnika – zařizovací předměty, Ústřední vytápění - potrubí, Ústřední vytápění - armatury, Ústřední vytápění - otopná tělesa, Silnoproud, Montáž vzduchotechnických zařízení byly oceněny pomocí rozpočtových ukazatelů.

Tab. č. 44 – Zjednodušená rekapitulace ZRN rozpočtu stavební části RD č. 5

| Stavební díl | | HSV (Kč) | PSV (Kč) | Dodávka (Kč) | Montáž (Kč) |
|--------------|--------------------------------|----------|----------|--------------|-------------|
| 1 | Zemní práce | 55 537 | 0 | 0 | 0 |
| 2 | Základy a zvláštní zakládání | 91 523 | 0 | 0 | 0 |
| 3 | Svislé a kompletní konstrukce | 300 853 | 0 | 0 | 0 |
| 4 | Vodorovné konstrukce | 213 808 | 0 | 0 | 0 |
| 61 | Úpravy povrchů vnitřní | 150 084 | 0 | 0 | 0 |
| 62 | Úpravy povrchů vnější | 317 067 | 0 | 0 | 0 |
| 63 | Podlahy a podlahové konstrukce | 124 719 | 0 | 0 | 0 |
| 94 | Lešení a stavební výtahy | 52 526 | 0 | 0 | 0 |
| 99 | Staveništní přesun hmot | 43 778 | 0 | 0 | 0 |
| 711 | Izolace proti vodě | 0 | 42 352 | 0 | 0 |
| 713 | Izolace tepelné | 0 | 100 088 | 0 | 0 |
| 721 | Vnitřní kanalizace | 0 | 33 560 | 0 | 0 |
| 722 | Vnitřní vodovod | 0 | 36 140 | 0 | 0 |
| 723 | Vnitřní plynovod | 0 | 10 325 | 0 | 0 |
| 725 | Zařizovací předměty | 0 | 152 290 | 0 | 0 |

| | | | | | |
|--------------------------------|-------------------------------------|------------------|------------------|----------|----------------|
| 731 | Kotelny | 0 | 33 560 | 0 | 0 |
| 733 | Rozvod potrubí | 0 | 36 140 | 0 | 0 |
| 734 | Armatury | 0 | 18 070 | 0 | 0 |
| 735 | Otopná tělesa | 0 | 33 560 | 0 | 0 |
| 762 | Konstrukce tesařské | 0 | 293 245 | 0 | 0 |
| 764 | Konstrukce klempířské | 0 | 246 858 | 0 | 0 |
| 766 | Konstrukce truhlářské | 0 | 186 986 | 0 | 0 |
| 769 | Otvorové prvky z plastu | 0 | 114 435 | 0 | 0 |
| 771 | Podlahy z dlaždic a obklady | 0 | 38 108 | 0 | 0 |
| 775 | Podlahy vlysové a parketové | 0 | 128 780 | 0 | 0 |
| 781 | Obklady keramické | 0 | 41 512 | 0 | 0 |
| 783 | Nátěry | 0 | 25 350 | 0 | 0 |
| 784 | Malby | 0 | 13 508 | 0 | 0 |
| M21 | Elektromontáže | 0 | 0 | 0 | 172 940 |
| M24 | Montáže vzduchotechnických zařízení | 0 | 0 | 0 | 10 325 |
| Cena celkem ZRN bez DPH | | 1 349 895 | 1 584 868 | 0 | 183 265 |
| 3 118 028 Kč | | | | | |

Cena celkem ZRN bez DPH stavebního objektu RD č. 4 stanovená položkovým rozpočtem činí **3 118 028,00 Kč**.

3.1.5.4 Cena zjištěná nákladovým způsobem dle vyhlášky č. 3/2008 Sb.

Výpočet ceny objektu je proveden podle vyhlášky Ministerstva financí ČR č. 3/2008 Sb. ve znění vyhlášky č. 456/2008 Sb., vyhlášky č. 460/2009 Sb., vyhlášky č. 364/2010 Sb. a vyhlášky č. 387/2011 Sb., kterou se provádějí některá ustanovení zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku a o změně některých zákonů, ve znění pozdějších předpisů, podle § 5 a přílohy č. 6.

Oceňovaný objekt je využíván jen pro bydlení, splňuje podmínky pro rodinný dům, dané vyhláškou Ministerstva pro místní rozvoj č. 501/2006 Sb. o obecných požadavcích na využívání území.

Použití nákladového způsobu zjištění výchozí ceny rodinného domu podle vyhlášky č. 3/2008 Sb. je podmíněno velikostí obestavěného prostoru rodinného domu, který musí být větší než 1 100 m³. Rodinný dům č. 5 tuto podmínku nesplňuje, a proto má být oceněn porovnávacím způsobem. Pro účely diplomové práce bude rodinný dům č. 5 oceněn nákladovým způsobem dle vyhlášky č. 3/2008 Sb.

Výpočet obestavěného prostoru dle vyhlášky č. 3/2008 Sb.

Obestavěný prostor rodinného domu se pro výpočet ceny zjištěné nákladovým způsobem dle vyhlášky č. 3/2008 Sb. stanoví podle přílohy č. 1 této oceňovací vyhlášky. Do

obestavěného prostoru se objem základů nezapočítává. Výpočet obestavěného prostoru RD č. 5 podle vyhlášky č. 3/2008 Sb. je proveden v následující tabulce.

Tab. č. 45 – Výpočet obestavěného prostoru RD č. 5 dle vyhlášky č. 3/2008 Sb.

| Obestavěný prostor dle vyhlášky č. 3/2008 Sb. | | | | |
|--|-------|-------|-------|---------------|
| 1.NP | Délka | Šířka | Výška | OP |
| Část | m | m | m | m3 |
| | 14,72 | 9,36 | 2,97 | 409,20 |
| 1.NP celkem | | | | 409,20 |
| Střecha | Délka | Šířka | Výška | OP |
| Část | m | m | m | m3 |
| Nadezdívka | 14,72 | 9,36 | 0,46 | 62,69 |
| Střecha | 14,64 | 9,36 | 3,10 | 212,40 |
| Střecha celkem | | | | 275,09 |
| Obestavěný prostor celkem | | | | 684,29 |

Cena zjištěná nákladovým způsobem rodinného domu se zjistí vynásobením počtu m³ obestavěného prostoru základní cenou za m³ obestavěného prostoru stanovenou v závislosti na účelu užití podle přílohy č. 6 vyhlášky č. 3/2008 Sb. a upravenou koeficienty podle vzorce:

$$ZCU = ZC \times K_4 \times K_5 \times K_i \times K_p$$

Svislá nosná konstrukce: zděná

Rodinný dům č. 5 je podle přílohy č. 6 vyhlášky č. 3/2008 Sb. rodinný dům typu A, což je zděný rodinný dům nepodsklepený, s jedním nadzemním podlažím (do uvedeného počtu podlaží není započteno podkroví) bez účelově využitého podkroví.

Postup ocenění rodinného domu nákladovým způsobem podle vyhlášky č. 3/2008 Sb. je uveden v kapitole č. 2.3.2.3. Ocenění RD č. 5 nákladovým způsobem podle vyhlášky č. 3/2008 Sb. je provedeno v následující tabulce.

Tab. č. 46 – Výpočet ceny RD č. 5 nákladovou metodou dle vyhlášky č. 3/2008 Sb.

| Výpočet ceny - rodinný dům zděný nepodsklepený s jedním nadzemním podlažím | | | | |
|---|---|------------------|-------------------|--------------------|
| Rodinný dům podle § 5 a přílohy č. 6 vyhlášky č. 3/2008 Sb. | | typ | A | nepodsklepený |
| Střecha | | | šikmá | |
| Základní cena | dle typu z přílohy č. 6 vyhlášky | ZC' | Kč/m ³ | 2 290,00 |
| Koeficient využití podkroví | | K _{pod} | | 1,00 |
| Základní cena po 1. úpravě | = ZC' x K _{pod} x K _{fad} | ZC | Kč/m ³ | 2 290,00 |
| Obestavěný prostor objektu | | OP | m ³ | 684,29 |
| Koeficient polohový | (příloha č. 14 vyhlášky) | K ₅ | - | 1,000 |
| Koeficient změny cen staveb | (příloha č. 38 vyhlášky, dle CZ-CC) | K _i | - | CZ-CC 111 2,155 |
| Koeficient prodejnosti | (příloha č. 39 vyhlášky) | K _p | - | 1,206 |
| Podklady pro výpočet konstrukce neuvedené | | | | |
| Požizovací cena ETICS v čase a místě odhadu | | CK | | 275 043,94 |

| | | | |
|--|----|--|----------|
| Podíl ceny konstrukce neuvedené - ETICS | PK | CK/(ZC×OP×K ₅ ×K _i) | 0,081 |
| Požizovací cena ETICS v čase a místě odhadu | CK | | 8 007,27 |
| Podíl ceny konstrukce neuvedené - půdní schody | PK | CK/(ZC×OP×K ₅ ×K _i) | 0,002 |

| Koeficient vybavení stavby | | | | | | | | |
|----------------------------|---------------------------|--|----------------------|---------------|-----|--------|-------|--------------|
| Pol.č. | Konstrukce a vybavení | Provedení | Stand. | Podíl (př.15) | % | Pod.č. | Koef. | Uprav. podíl |
| 1 | Základy vč. zemních prací | základové pasy s izolací | S | 0,082 | 100 | 0,082 | 1,00 | 0,082 |
| 2 | Svislé konstrukce | vápenopísk. kvádry KM BETA SENDWIX tl. 240 mm | S | 0,212 | 100 | 0,212 | 1,00 | 0,212 |
| 3 | Stropy | panely z předpjatého betonu PARTEK | S | 0,079 | 100 | 0,079 | 1,00 | 0,079 |
| 4 | Zastřešení mimo krytinu | dřevěný krov | S | 0,073 | 100 | 0,073 | 1,00 | 0,073 |
| 5 | Krytiny střech | ocelová falcovaná krytina | S | 0,034 | 100 | 0,034 | 1,00 | 0,034 |
| 6a | Klempířské kce | poplastovaný plech | S | 0,009 | 47 | 0,004 | 1,00 | 0,004 |
| 6b | Klempířské kce | měď | N | 0,009 | 53 | 0,005 | 1,54 | 0,007 |
| 7 | Vnitřní omítky | omítka váp.cem. štuková Baumit | S | 0,058 | 100 | 0,058 | 1,00 | 0,058 |
| 8 | Fasádní omítky | omítka váp.cem. jádrová, nátěr Baumit | S | 0,028 | 100 | 0,028 | 1,00 | 0,028 |
| 9 | Vnější obklady | nejsou | C | 0,005 | 100 | 0,005 | 0,00 | 0,000 |
| 10 | Vnitřní obklady | koupelna, WC, kuchyně, prádelna | S | 0,023 | 100 | 0,023 | 1,00 | 0,023 |
| 11 | Schody | nejsou | C | 0,010 | 100 | 0,010 | 0,00 | 0,000 |
| 12 | Dveře | dřevěné hladké plně do obložkových zárubní, posuvné do pouzdra | S | 0,032 | 100 | 0,032 | 1,00 | 0,032 |
| 13 | Okna | plastová | S | 0,052 | 100 | 0,052 | 1,00 | 0,052 |
| 14 | Podlahy obytných m. | lamino, keramická dlažba | S | 0,022 | 100 | 0,022 | 1,00 | 0,022 |
| 15 | Podlahy ostatních m. | keramická dlažba | S | 0,010 | 100 | 0,010 | 1,00 | 0,010 |
| 16 | Vytápění | ústřední s kotlem na plyn | S | 0,052 | 100 | 0,052 | 1,00 | 0,052 |
| 17 | Elektroinstalace | plně vybaven | S | 0,043 | 100 | 0,043 | 1,00 | 0,043 |
| 18 | Bleskosvod | instalován | S | 0,006 | 100 | 0,006 | 1,00 | 0,006 |
| 19 | Rozvod vody | studená a teplá | S | 0,032 | 100 | 0,032 | 1,00 | 0,032 |
| 20 | Zdroj teplé vody | zásobník plynového kotle | S | 0,019 | 100 | 0,019 | 1,00 | 0,019 |
| 21 | Instalace plynu | zemní plyn | S | 0,005 | 100 | 0,005 | 1,00 | 0,005 |
| 22 | Kanalizace | plně odkanalizován | S | 0,031 | 100 | 0,031 | 1,00 | 0,031 |
| 23 | Vybavení kuchyní | není instalováno | C | 0,005 | 100 | 0,005 | 0,00 | 0,000 |
| 24 | Vnitřní hyg. vybavení | vana plastová, umývadlo | S | 0,041 | 100 | 0,041 | 1,00 | 0,041 |
| 25 | Záchod | závěsný splachovací | S | 0,003 | 100 | 0,003 | 1,00 | 0,003 |
| 26 | Ostatní | digestoř, internet | S | 0,034 | 100 | 0,034 | 1,00 | 0,034 |
| 27 | Kce neuvedené | kontaktní zateplovací systém | S | 0,081 | 100 | 0,081 | 1,00 | 0,081 |
| 28 | Kce neuvedené | půdní schody | S | 0,002 | 100 | 0,002 | 1,00 | 0,002 |
| | Celkem | | | 1,093 | | 1,084 | | 1,066 |
| Koeficient vybavení | | | K₄ | - | | | | 1,066 |

| | | | | |
|---|--|----------------|-------------------|---------------------|
| Zákl. cena upravená bez K _p | $ZC \times K_4 \times K_5 \times K_i$ | | Kč/m ³ | 5 262,60 |
| Zákl. cena upravená s K _p | $ZC \times K_4 \times K_5 \times K_i \times K_p$ | ZCU | Kč/m ³ | 6 346,70 |
| Rok odhadu | | | | 2 012 |
| Rok pořízení | | | | 2 012 |
| Stáří | | S | roků | 0 |
| Způsob výpočtu opotřebení | analyticky | | | |
| Celková předpokládaná životnost | | Z | roků | 100 |
| Opotřebení | | O | % | 0,00 |
| Výchozí cena | $ZC \times K_4 \times K_5 \times K_i \times K_p \times OP$ | CN | Kč | 3 601 147,72 |
| Stupeň dokončení stavby | | D | % | 100 |
| Výchozí cena po zohlednění stupně dokončení stavby | | CND | Kč | 3 601 147,72 |
| Odpočet na opotřebení | | O | Kč | 0,00 |
| Cena po odpočtu opotřebení, bez K _p | | | Kč | 3 601 147,72 |
| Jedná se o stavbu s doloženým výskytem radonu, se stavebním povolením vydaným do 28.2.1991? | | | | ne |
| Snížení ceny za doložený výskyt radonu (§ 21 odst. 4 vyhlášky) | | 0% | Kč | 0,00 |
| Cena ke dni odhadu bez koeficientu prodejnosti | | | Kč | 3 601 148 |
| Cena ke dni odhadu s koeficientem prodejnosti | | C _N | Kč | 4 342 984 |

Cena rodinného domu č. 5 stanovená nákladovou metodou bez koeficientu prodejnosti a opotřebení (reprodukční cena) podle vyhlášky č. 3/2008 Sb. činí **3 601 148,00 Kč**.

Následující tabulka uvádí přehled výchozích cen rodinného domu č. 5, které byly zjištěny výše uvedenými metodami ocenění nákladovým způsobem.

Tab. č. 47 – Porovnání výchozích cen RD č. 5 dle nákladové metody ocenění

| Porovnání výchozích cen RD č. 5 | | | |
|---|---------------------|--------------------|---|
| Nákladová metoda | Položkový rozpočet | Propočet podle THU | Nákladový způsob dle vyhlášky č. 3/2008 Sb. |
| Výchozí cena | 3 188 028 Kč | 3 628 876 Kč | 3 601 148 Kč |
| Odchylna od výchozí ceny stanovené položkovým rozpočtem | | 440 848 Kč | 413 120 Kč |
| | | 13,83% | 12,96% |

Výchozí cena stanovená propočtem podle THU a nákladovým způsobem dle vyhlášky č. 3/2008 Sb. je vyšší cca o 13 % než výchozí cena stanovená položkovým rozpočtem. Tyto rozdíly jsou pravděpodobně způsobeny nedostatečnou úpravou jednotkové ceny za m³ obestavěného prostoru srovnávacího stavebního objektu.

3.2 STANOVENÍ CENOVÝCH PODÍLŮ KONSTRUKCÍ A VYBAVENÍ VYBRANÝCH RODINNÝCH DOMŮ NA CELKOVÉ CENĚ

Cenové podíly konstrukcí a vybavení představují zastoupení jednotlivých konstrukcí a vybavení na celkové ceně stavebního objektu a lze je pro jednotlivé druhy stavebních objektů zjistit několika způsoby. Cenové podíly konstrukcí a vybavení na celkové ceně stavby jsou uvedeny ve vyhlášce č. 3/2008 Sb. Tyto podíly je však nutné upravit porovnáním provedení prvku oceňovaného objektu se standardním provedením konstrukce a vybavení uvedeném ve vyhlášce č. 3/2008 Sb. Přesnějším avšak i pracnějším způsobem určení cenových podílů konstrukcí a vybavení pro vybranou skupinu stavebních dílů je pomocí položkového rozpočtu.

Jak již bylo uvedeno v kapitole 2.4 členění stavby na jednotlivé skupiny pro stanovení cenových podílů je různé v položkovém rozpočtu a ve vyhlášce č. 3/2008 Sb. V položkovém rozpočtu a propočtu THU jsou náklady na konstrukce a vybavení rozděleny do jednotlivých stavebních dílů a jejich skupin, které odpovídají třídění stavebních konstrukcí a prvků stavby podle TSKP. Ve vyhlášce č. 3/2008 Sb. jsou jednotlivé konstrukce a vybavení rozděleny do 26 skupin, které však neodpovídají třídění podle TSKP.

Různé členění cenových podílů konstrukcí a vybavení je problémem při porovnání cenových podílů konstrukcí a vybavení stanovaných na základě položkového rozpočtu s objemovými resp. cenovými podíly podle vyhlášky č. 3/2008 Sb. Pro porovnání cenových podílů konstrukcí a vybavení stanovených na základě položkového rozpočtu s objemovými resp. cenovými podíly podle vyhlášky č. 3/2008 Sb. byla zvolena struktura členění cenových podílů konstrukcí a vybavení podle vyhlášky č. 3/2008 Sb., protože položkový rozpočet je vypracovaný v podrobnějším členění podle třídíku TSKP a lze přidělovat jednotlivé konstrukce do skupin konstrukcí a vybavení podle vyhlášky č. 3/2008 Sb.

Ve vyhlášce č. 3/2008 Sb. není uvedeno, jaké konstrukce a práce podle TSKP jsou do jednotlivých skupin konstrukcí a vybavení v členění podle vyhlášky č. 3/2008 Sb. zahrnuty. Při rozdělování položek rozpočtu stavebního objektu do jednotlivých skupin konstrukcí a vybavení v členění podle vyhlášky č. 3/2008 Sb. záleží pouze na úvaze oceňujícího, do které skupiny konstrukcí a vybavení danou položku zařadí. Přiřazení jednotlivých položek rozpočtu do skupin konstrukcí a vybavení dle struktury vyhlášky č. 3/2008 Sb. je dále popsáno u vybraných rodinných domů.

3.2.1 Postup při rozdělení rozpočtových nákladů pro stanovení cenových podílů konstrukcí a vybavení

Pro každý z vybraných rodinných domů je vypracována tabulka s uvedením cenových podílů konstrukcí a vybavení podle položkového rozpočtu a cenových podílů konstrukcí a vybavení podle vyhlášky č. 3/2008 Sb. a jejich porovnáním. Pro každý rodinný dům je uvedeno jakým způsobem byly přiděleny položky rozpočtu do jednotlivých skupin. Z výsledků porovnání cenových podílů konstrukcí a vybavení je proveden komentář.

Pro účely diplomové práce je dělení některých položek rozpočtu zjednodušené. Jedná se například o stavební díl 99 Přesun hmot. Pokud by měl být tento stavební díl rozdělen přesně do skupin konstrukcí a vybavení dle vyhlášky č. 3/2008 Sb., musely by být z rozpočtu vypočteny náklady na přesun hmot podle hmotností vybraných položek zařazených do dané skupiny, které by byly následně přiřazeny ke skupině konstrukcí a vybavení dle vyhlášky č. 3/2008 Sb. Stavební díl 99 Přesun hmot je pro účely této diplomové práce rozdělen poměrově podle ceny jednotlivých skupin konstrukcí a vybavení, které jsou tvořeny vybranými položkami stavebních dílů HSV.

Položky řadového trubkového lešení stavebního dílu 9 Ostatní konstrukce a práce příp. stavebního dílu 94 Stavební výtahy a lešení jsou rozděleny poměrově dle ceny vybraných skupin konstrukcí a vybavení (fasádní omítky, konstrukce neuvedené - zateplovací systém), které jsou tvořeny vybranými položkami stavebních dílů HSV. Položka pomocného lešení stavebního dílu 9 Ostatní konstrukce a práce příp. stavebního dílu 94 Stavební výtahy je rozdělena poměrově dle ceny vybraných skupin konstrukcí a vybavení (stropy, schody, vnitřní omítky), které jsou tvořeny vybranými položkami stavebních dílů HSV.

Rozdělení jednotlivých položek skladeb podlah do skupin dle struktury vyhlášky č. 3/2008 Sb. Podlahy obytných místností a Podlahy ostatních místností je provedeno pomocí podlahové plochy obytných a ostatních místností.

3.2.2 Rodinný dům č. 1

V této kapitole je popsán obsah jednotlivých cenových podílů konstrukcí a vybavení získaných z položkového rozpočtu. Cenové podíly konstrukcí a vybavení jsou ve struktuře podle vyhlášky č. 3/2008 Sb. U jednotlivých cenových podílů (skupin konstrukcí a vybavení) je uvedeno, které stavební díly resp. položky rozpočtu obsahuje.

1) Skupina konstrukcí a vybavení nazvaná dle struktury vyhlášky č. 3/2008 Sb. **Základy včetně zemních prací** obsahuje následující položky rozpočtu Stavební řešení:

- veškeré položky stavebního dílu 1 Zemní práce,
- veškeré položky stavebního dílu 2 Zakládání,
- některé položky stavebního dílu 6 Úpravy povrchu, podlahy, osazení a to položky násypu pod podlahy ze štěrkopísku, betonové mazaniny včetně výztuže z Kari sítě,
- poměrnou část ceny za stavební díl 99 Přesun hmot, který je rozdělen poměrově dle ceny jednotlivých skupin konstrukcí a vybavení, které jsou tvořeny vybranými položkami stavebních dílů HSV.

2) Skupina konstrukcí a vybavení nazvaná dle struktury vyhlášky č. 3/2008 Sb. **Svislé konstrukce** obsahuje následující položky rozpočtu Stavební řešení:

- veškeré položky stavebního dílu 3 Svislé a kompletní konstrukce,
- poměrnou část ceny za stavební díl 99 Přesun hmot, který je rozdělen poměrově dle ceny jednotlivých skupin konstrukcí a vybavení, které jsou tvořeny vybranými položkami stavebních dílů HSV,
- některé položky stavebního dílu 711 Izolace proti vodě, vlhkosti a plynům a to položky svislé izolace proti zemní vlhkosti a to i s poměrnou částí ceny za přesun hmot, který k tomuto stavebnímu dílu PSV náleží.

3) Skupina konstrukcí a vybavení nazvaná dle struktury vyhlášky č. 3/2008 Sb. **Stropy** obsahuje následující položky rozpočtu Stavební řešení:

- některé položky stavebního dílu 4 Vodorovné konstrukce a to položky dodávky a montáže stropních panelů z předpjatého betonu SPIROLL, ocelových válcovaných nosníků, ŽB věnce včetně bednění, obezdívky a výztuže,
- poměrnou část ceny za položku pomocného lešení stavebního dílu 9 Ostatní konstrukce a práce, která je rozdělena poměrově dle ceny vybraných skupin konstrukcí a vybavení (stropy, schody, vnitřní omítky), které jsou tvořeny vybranými položkami stavebních dílů HSV,

- poměrnou část ceny za stavební díl 99 Přesun hmot, který je rozdělen poměrově dle ceny jednotlivých skupin konstrukcí a vybavení, které jsou tvořeny vybranými položkami stavebních dílů HSV,
- některé položky stavebního dílu 713 Izolace tepelné, a to položky dodávky a montáže tepelné izolace stropu nad 2.NP a to i s poměrnou částí ceny za přesun hmot, který k tomuto stavebnímu dílu PSV náleží,
- některé položky stavebního dílu 763 Konstrukce montované z desek, dílců a panelů a to položky dodávky a montáže SDK podhledu včetně parozábrany stropu nad 2.NP a to i s poměrnou částí ceny za přesun hmot, který k tomuto stavebnímu dílu PSV náleží,
- některé položky stavebního dílu 766 Konstrukce truhlářské a to položky dodávky a montáže půdních poklopů a to i s poměrnou částí ceny za přesun hmot, který k tomuto stavebnímu dílu PSV náleží.

4) Skupina konstrukcí a vybavení nazvaná dle struktury vyhlášky č. 3/2008 Sb. **Zastřešení mimo krytínu** obsahuje následující položky rozpočtu Stavební řešení:

- veškeré položky stavebního dílu 762 Konstrukce tesařské a to i s přesunem hmot, který k tomuto stavebnímu dílu PSV náleží.
- některé položky stavebního dílu 763 Konstrukce montované z desek, dílců a panelů a to položky dodávky a montáže desek Aquapanel střešní římsy a dřevěných příhradových vazníků se styčnickovými plechy a to i s poměrnou částí ceny za přesun hmot, který k tomuto stavebnímu dílu PSV náleží,
- některé položky stavebního dílu 766 Konstrukce truhlářské a to položky dodávky a montáže dřevěného podkladového roštu střešní a to i s poměrnou částí ceny za přesun hmot, který k tomuto stavebnímu dílu PSV náleží,
- některé položky stavebního dílu 783 Dokončovací práce - nátěry a to položku nátěru tesařských konstrukcí.

5) Skupina konstrukcí a vybavení nazvaná dle struktury vyhlášky č. 3/2008 Sb. **Krytínu střech** obsahuje následující položky rozpočtu Stavební řešení:

- veškeré položky stavebního dílu 765 Konstrukce pokrývačské a to i s přesunem hmot, který k tomuto stavebnímu dílu PSV náleží.

- 6) Skupina konstrukcí a vybavení nazvaná dle struktury vyhlášky č. 3/2008 Sb. **Klempířské konstrukce** obsahuje následující položky rozpočtu Stavební řešení:
- veškeré položky stavebního dílu 764 Konstrukce klempířské a to i s přesunem hmot, který k tomuto stavebnímu dílu PSV náleží.
- 7) Skupina konstrukcí a vybavení nazvaná dle struktury vyhlášky č. 3/2008 Sb. **Vnitřní omítky** obsahuje následující položky rozpočtu Stavební řešení:
- některé položky stavebního dílu 6 Úpravy povrchu, podlahy, osazení a to položky vnitřní omítka stropů a stěn vápenná nebo vápenocementová štuková,
 - poměrnou část ceny za položku pomocného lešení stavebního dílu 9 Ostatní konstrukce a práce, která je rozdělena poměrově dle ceny vybraných skupin konstrukcí a vybavení (stropy, schody, vnitřní omítky), které jsou tvořeny vybranými položkami stavebních dílů HSV,
 - poměrnou část ceny za stavební díl 99 Přesun hmot, který je rozdělen poměrově dle ceny jednotlivých skupin konstrukcí a vybavení, které jsou tvořeny vybranými položkami stavebních dílů HSV,
 - veškeré položky stavebního dílu 784 Dokončovací práce – malby.
- 8) Skupina konstrukcí a vybavení nazvaná dle struktury vyhlášky č. 3/2008 Sb. **Fasádní omítky** obsahuje následující položky rozpočtu Stavební řešení:
- některé položky stavebního dílu 6 Úpravy povrchu, podlahy, osazení a to položky vnější omítka silikátová tenkovrstvá a potažení stěn sklovláknitým pletivem,
 - poměrnou část ceny za položky řadového trubkového lešení stavebního dílu 9 Ostatní konstrukce a práce, která je rozdělena poměrově dle ceny vybraných skupin konstrukcí a vybavení (fasádní omítky, konstrukce neuvedené - zateplovací systém), které jsou tvořeny vybranými položkami stavebních dílů HSV,
 - poměrnou část ceny za stavební díl 99 Přesun hmot, který je rozdělen poměrově dle ceny jednotlivých skupin konstrukcí a vybavení, které jsou tvořeny vybranými položkami stavebních dílů HSV.

9) Skupina konstrukcí a vybavení nazvaná dle struktury vyhlášky č. 3/2008 Sb. **Vnější obklady** obsahuje následující položky rozpočtu Stavební řešení:

- některé položky stavebního dílu 781 Dokončovací práce - obklady keramické a to položky dodávky a montáže obkladů vnějších stěn pásy Klinker a to i s poměrnou částí ceny za přesun hmot, který k tomuto stavebnímu dílu PSV náleží.

10) Skupina konstrukcí a vybavení nazvaná dle struktury vyhlášky č. 3/2008 Sb. **Vnitřní obklady** obsahuje následující položky rozpočtu Stavební řešení:

- některé položky stavebního dílu 781 Dokončovací práce - obklady keramické a to položky dodávky a montáže vnitřních obkladů lepených do flexibilního lepidla a to i s poměrnou částí ceny za přesun hmot, který k tomuto stavebnímu dílu PSV náleží.

11) Skupina konstrukcí a vybavení nazvaná dle struktury vyhlášky č. 3/2008 Sb. **Schody** obsahuje následující položky rozpočtu Stavební řešení:

- některé položky stavebního dílu 4 Vodorovné konstrukce a to položky dodávky a montáže prefabrikovaných schodišťových panelů,
- poměrnou část ceny za položku pomocného lešení stavebního dílu 9 Ostatní konstrukce a práce, která je rozdělena poměrově dle ceny vybraných skupin konstrukcí a vybavení (stropy, schody, vnitřní omítky), které jsou tvořeny vybranými položkami stavebních dílů HSV,
- poměrnou část ceny za stavební díl 99 Přesun hmot, který je rozdělen poměrově dle ceny jednotlivých skupin konstrukcí a vybavení, které jsou tvořeny vybranými položkami stavebních dílů HSV,
- některé položky stavebního dílu 766 Konstrukce truhlářské a to položky dodávky a montáže dřevěného zábradlí, madla a obložení schodišťových stupňů deskou MDF a to i s poměrnou částí ceny za přesun hmot, který k tomuto stavebnímu dílu PSV náleží.

12) Skupina konstrukcí a vybavení nazvaná dle struktury vyhlášky č. 3/2008 Sb. **Dveře** obsahuje následující položky rozpočtu Stavební řešení:

- některé položky stavebního dílu 766 Konstrukce truhlářské a to položky dodávky a montáže plastových balkónových dveří, vchodových dveří a vnitřních dveří do obložkových zárubní a to i s poměrnou částí ceny za přesun hmot, který k tomuto stavebními dílu PSV náleží,
- některé položky stavebního dílu 767 Konstrukce zámečnické a to položky dodávky a montáže ocelového zábradlí balkónových dveří a to i s poměrnou částí ceny za přesun hmot, který k tomuto stavebními dílu PSV náleží.

13) Skupina konstrukcí a vybavení nazvaná dle struktury vyhlášky č. 3/2008 Sb. Okna obsahuje následující položky rozpočtu Stavební řešení:

- některé položky stavebního 766 dílu Konstrukce truhlářské a to položky dodávky a montáže plastových oken s rámem a to i s poměrnou částí ceny za přesun hmot, který k tomuto stavebními dílu PSV náleží,
- některé položky stavebního dílu 767 Konstrukce zámečnické a to položky dodávky a montáže ocelového zábradlí oken a to i s poměrnou částí ceny za přesun hmot, který k tomuto stavebními dílu PSV náleží.

14) Skupina konstrukcí a vybavení nazvaná dle struktury vyhlášky č. 3/2008 Sb. Podlahy obytných místností obsahuje následující položky rozpočtu Stavební řešení:

- některé položky stavebního dílu 6 Úpravy povrchu, podlahy, osazení a to položky betonové mazaniny včetně výztuže z Kari sítě,
- poměrnou část ceny za stavební díl 99 Přesun hmot, který je rozdělen poměrově dle ceny jednotlivých skupin konstrukcí a vybavení, které jsou tvořeny vybranými položkami stavebních dílů HSV,
- některé položky stavebního dílu 711 Izolace proti vodě, vlhkosti a plynům a to položky dodávky a montáže vodorovné izolace proti zemní vlhkosti včetně penetrace a to i s poměrnou částí ceny za přesun hmot, který k tomuto stavebními dílu PSV náleží,
- některé položky stavebního dílu 713 Izolace tepelné, a to položky dodávky a montáže tepelné izolace podlahy (Perimetr + EPS 100Z) na terénu a na stropní konstrukci (EPS 100Z) včetně PE fólie a to i s poměrnou částí ceny za přesun hmot, který k tomuto stavebními dílu PSV náleží,

- veškeré položky stavebního dílu 775 Podlahy skládané (parkety, vlysy, lamely aj.) a to položky dodávky a montáže plovoucí laminátové podlahy, parozábrany, tlumící podložky Mirelon a podlahových lišt a to i s přesunem hmot, který k tomuto stavebnímu dílu PSV náleží,
- veškeré položky stavebního dílu 776 Podlahy povlakové a to položky dodávky a montáže pásů podlahových pásů textilních včetně penetrace podkladu, vyrovnaní podkladu samonivelační stěrkou a soklových lišt a to i s přesunem hmot, který k tomuto stavebnímu dílu PSV náleží.

15) Skupina konstrukcí a vybavení nazvaná dle struktury vyhlášky č. 3/2008 Sb. Podlahy ostatních místností obsahuje následující položky rozpočtu Stavební řešení:

- některé položky stavebního dílu 6 Úpravy povrchu, podlahy, osazení a to položky betonové mazaniny včetně výztuže z Kari sítě,
- poměrnou část ceny za stavební díl 99 Přesun hmot, který je rozdělen poměrově dle ceny jednotlivých skupin konstrukcí a vybavení, které jsou tvořeny vybranými položkami stavebních dílů HSV,
- některé položky stavebního dílu 711 Izolace proti vodě, vlhkosti a plynům a to položky dodávky a montáže vodorovné izolace proti zemní vlhkosti včetně penetrace a izolace proti vodě těsnící kaší a to i s poměrnou částí ceny za přesun hmot, který k tomuto stavebnímu dílu PSV náleží.
- některé položky stavebního dílu 713 Izolace tepelné, a to položky dodávky a montáže tepelné izolace podlahy (Perimetr + EPS 100Z) na terénu a na stropní konstrukci (EPS 100Z) včetně PE fólie a to i s poměrnou částí ceny za přesun hmot, který k tomuto stavebnímu dílu PSV náleží,
- veškeré položky stavebního dílu 771 Podlahy z dlaždic a to položky dodávky a montáže podlah z keramické dlažby do flexibilního lepidla včetně soklíků a to i s přesunem hmot, který k tomuto stavebnímu dílu PSV náleží,
- veškeré položky stavebního dílu 777 Podlahy lité a to položky dodávky a montáže podlahy ze stěrky epoxidové a to i s přesunem hmot, který k tomuto stavebnímu dílu PSV náleží.

16) Skupina konstrukcí a vybavení nazvaná dle struktury vyhlášky č. 3/2008 Sb. Vytápění obsahuje následující položky rozpočtu Ústřední vytápění:

- veškeré položky stavebního dílu 713 Izolace tepelné a to položky dodávky a montáže izolace potrubí,
- veškeré položky stavebního dílu 733 Ústřední vytápění - potrubí a to položky dodávky a montáže měděného potrubí včetně zednických zapravení, potřebných zkoušek a vyregulování otopné soustavy,
- veškeré položky stavebního dílu 734 Ústřední vytápění - armatury a to položky dodávky a montáže termostatických hlavíc a dalších armatur,
- veškeré položky stavebního dílu 735 Ústřední vytápění – otopná tělesa a to položky dodávky a montáže otopných těles panelových a žebříkových a podlahového konvektoru,
- veškeré položky stavebního dílu 767 Konstrukce zámečnické,
- veškeré položky stavebního dílu 783 Dokončovací práce – nátěry.

17) Skupina konstrukcí a vybavení nazvaná dle struktury vyhlášky č. 3/2008 Sb.

Elektroinstalace obsahuje následující položky rozpočtu Elektroinstalace:

- veškeré položky stavebního dílu Elektromontáže

18) Skupina konstrukcí a vybavení nazvaná dle struktury vyhlášky č. 3/2008 Sb. **Bleskovod** obsahuje následující položky rozpočtu Elektroinstalace:

- veškeré položky stavebního dílu Bleskovod

19) Skupina konstrukcí a vybavení nazvaná dle struktury vyhlášky č. 3/2008 Sb. **Rozvod vody** obsahuje následující položky rozpočtu ZTI:

- poměrnou část ceny stavebního dílu 1 Zemní práce, který je rozdělen poměrově dle ceny stavebních dílů vnitřní vodovod a vnitřní kanalizace,
- veškeré položky stavebního dílu 8 Trubní vedení,
- veškeré položky stavebního dílu 722 Zdravotechnika - vnitřní vodovod a to položky dodávky a montáže vodovodního PPR potrubí včetně armatur, potřebných zkoušek a zednické výpomoci,
- veškeré položky stavebního dílu 724 Zdravotechnika – strojní vybavení a to položky dodávky a montáže vodního čerpadla.

20) Skupina konstrukcí a vybavení nazvaná dle struktury vyhlášky č. 3/2008 Sb. **Zdroj teplé vody** obsahuje následující položky rozpočtu Ústřední vytápění:

- veškeré položky stavebního dílu 731 Ústřední vytápění - kotelny a to položky dodávky a montáže kotle plynového nástěnného včetně příslušenství.

21) Skupina konstrukcí a vybavení nazvaná dle struktury vyhlášky č. 3/2008 Sb. **Instalace plynu** obsahuje následující položky rozpočtu Plynová zařízení:

- veškeré položky stavebního dílu 723 Zdravotechnika - vnitřní plynovod a to položky dodávky a montáže potrubí ocelového závitového bezešvého včetně armatur a potřebných zkoušek.

22) Skupina konstrukcí a vybavení nazvaná dle struktury vyhlášky č. 3/2008 Sb. **Kanalizace** obsahuje následující položky rozpočtu ZTI:

- poměrnou část ceny stavebního dílu 1 Zemní práce, který je rozdělen poměrově dle ceny stavebních dílů vnitřní vodovod a vnitřní kanalizace,
- veškeré položky stavebního dílu 721 Zdravotechnika - vnitřní kanalizace a to položky dodávky a montáže kanalizačního potrubí z PVC a PP, včetně armatur, lapače sítěšních splavenin, vtoku, potřebných zkoušek a zednické výpomoci.

23) Skupina konstrukcí a vybavení nazvaná dle struktury vyhlášky č. 3/2008 Sb. **Vybavení kuchyní** není v rozpočtech uvedena.

24) Skupina konstrukcí a vybavení nazvaná dle struktury vyhlášky č. 3/2008 Sb. **Vnitřní hygienické vybavení** obsahuje následující položky rozpočtu ZTI:

- některé položky stavebního dílu 725 Zdravotechnika - zařizovací předměty a to položky dodávky a montáže umyvadla, vany, sprchové vaničky a dveří, baterií a zápachových uzávěrek.

25) Skupina konstrukcí a vybavení nazvaná dle struktury vyhlášky č. 3/2008 Sb. **Záchod** obsahuje následující položky rozpočtu ZTI:

- některé položky stavebního dílu 725 Zdravotechnika - zařizovací předměty a to položky dodávky a montáže klozetových mís závěsných včetně podmítkového modulu.

26) Skupina konstrukcí a vybavení nazvaná dle struktury vyhlášky č. 3/2008 Sb. **Ostatní** obsahuje veškeré položky rozpočtu Slaboproud a VZT.

27) Položky kontaktního zateplovacího systému ETICS jsou zařazeny dle struktury vyhlášky č. 3/2008 Sb. do skupiny **Konstrukce neuvedené**, protože nebylo zcela zřejmé, zda je s těmito položkami ve vyhlášce č. 3/2008 Sb. počítáno ve skupině Svislé konstrukce nebo Fasádní omítky. Skupina konstrukcí a vybavení nazvaná dle struktury vyhlášky č. 3/2008 Sb. Konstrukce neuvedené - ETICS obsahuje následující položky rozpočtu Stavební řešení:

- některé položky stavebního dílu 6 Úpravy povrchu, podlahy, osazení a to položky dodávky a montáže KZS stěn, ostění a podhledu deskami z EPS včetně lišt,
- poměrnou část ceny za položky řadového trubkového lešení stavebního dílu 9 Ostatní konstrukce a práce, která je rozdělena poměrově dle ceny vybraných skupin konstrukcí a vybavení (fasádní omítky, konstrukce neuvedené - zateplovací systém), které jsou tvořeny vybranými položkami stavebních dílů HSV,
- poměrnou část ceny za stavební díl 99 Přesun hmot, který je rozdělen poměrově dle ceny jednotlivých skupin konstrukcí a vybavení, které jsou tvořeny vybranými položkami stavebních dílů HSV,
- některé položky stavebního dílu 713 Izolace tepelné, a to položky dodávky a montáže tepelné izolace soklu a to i s poměrnou částí ceny za přesun hmot, který k tomuto stavebními dílu PSV náleží.

28) Položky dodávky a montáže sekčních garážových vrat včetně příslušenství jsou zařazeny dle struktury vyhlášky č. 3/2008 Sb. do skupiny **Konstrukce neuvedené**, protože se jedná o vybavení, které není součástí standardního provedení skupiny 12 Dveře podle vyhlášky č. 3/2008 Sb.

Následující tabulka č. 48 zobrazuje porovnání cenových podílů konstrukcí a vybavení získaných z položkového rozpočtu s objemovými resp. cenovými podíly konstrukcí a vybavení podle vyhlášky č. 3/2008 Sb.

Tab. č. 48 – Porovnání cenových podílů konstrukcí a vybavení RD č. 1 dle rozpočtu a dle vyhlášky č. 3/2008 Sb.

| RODINNÝ DŮM Č. 1 – TYP B | | | DLE ROZPOČTU | | DLE VYHLÁŠKY č. 3/2008 Sb. | | POROVNÁNÍ | ROZDÍL |
|--------------------------|---------------------------|--|---------------------|-----------------------------|----------------------------|-------------------|-------------|-------------|
| Pol.č. | Konstrukce a vybavení | Provedení | Cena bez DPH | Cenový podíl kci a vybavení | Upravený podíl | Přepočítaný podíl | | |
| (1) | (2) | (3) | (4) | (5)=(4)/celk(4) | (6) | (7)=(6)/celk(6) | (8)=(5)/(7) | (9)=(5)-(7) |
| 1 | Základy vč. zemních prací | základové pasy s izolací | 273 545,42 | 0,068 | 0,071 | 0,065 | 1,06 | 0,004 |
| 2 | Svislé konstrukce | keramické tvárnice tl. 400 mm | 449 606,25 | 0,112 | 0,223 | 0,203 | 0,55 | -0,091 |
| 3 | Stropy | betonové předpjaté panely, rovný podhled | 415 392,33 | 0,104 | 0,084 | 0,076 | 1,36 | 0,027 |
| 4 | Zastřešení mimo krytinu | sedlová s vikýři, dřevěný krov | 232 187,08 | 0,058 | 0,052 | 0,047 | 1,23 | 0,011 |
| 5 | Krytiny střech | betonové tašky | 189 534,13 | 0,047 | 0,032 | 0,029 | 1,63 | 0,018 |
| 6 | Klempířské kce | titanzinkový plech | 137 275,49 | 0,034 | 0,012 | 0,011 | 3,06 | 0,023 |
| 7 | Vnitřní omítky | vápenocementová, štuková | 193 160,13 | 0,048 | 0,062 | 0,056 | 0,86 | -0,008 |
| 8 | Fasádní omítky | tenkostěnná silikátová omítka | 69 391,33 | 0,017 | 0,031 | 0,028 | 0,61 | -0,011 |
| 9 | Vnější obklady | fasádní cihelné pásy | 63 769,71 | 0,016 | 0,006 | 0,006 | 2,84 | 0,010 |
| 10 | Vnitřní obklady | koupelna, WC, kuchyně | 38 264,57 | 0,010 | 0,023 | 0,021 | 0,46 | -0,011 |
| 11 | Schody | ŽB prefa, MDF, zábradlí | 164 227,68 | 0,041 | 0,024 | 0,022 | 1,88 | 0,019 |
| 12 | Dveře | dřevěné, obložkové zárubně | 193 477,50 | 0,048 | 0,033 | 0,030 | 1,61 | 0,018 |
| 13 | Okna | plastová | 92 580,18 | 0,023 | 0,052 | 0,047 | 0,49 | -0,024 |
| 14 | Podlaha obytných m. | koberec, lamino | 137 860,73 | 0,034 | 0,022 | 0,020 | 1,72 | 0,014 |
| 15 | Podlaha ostatních m. | keramická dlažba, stěrka | 125 648,21 | 0,031 | 0,011 | 0,010 | 3,14 | 0,021 |
| 16 | Vytápění | ústřední s kotlem na plyn | 183 035,26 | 0,046 | 0,044 | 0,040 | 1,14 | 0,006 |
| 17 | Elektroinstalace | plně vybaven | 148 507,22 | 0,037 | 0,041 | 0,037 | 0,99 | 0,000 |
| 18 | Bleskosvod | instalován | 18 157,39 | 0,005 | 0,006 | 0,005 | 0,83 | -0,001 |
| 19 | Rozvod vody | studená a teplá | 138 125,16 | 0,034 | 0,030 | 0,027 | 1,26 | 0,007 |
| 20 | Zdroj teplé vody | zásobník plynového kotle | 61 227,50 | 0,015 | 0,018 | 0,016 | 0,93 | -0,001 |
| 21 | Instalace plynu | zemní plyn | 12 105,75 | 0,003 | 0,005 | 0,005 | 0,66 | -0,002 |
| 22 | Kanalizace | plně odkanalizován | 101 841,53 | 0,025 | 0,028 | 0,025 | 1,00 | 0,000 |
| 23 | Vybavení kuchyní | není instalováno | 0,00 | 0,000 | 0,000 | 0,000 | 0,00 | 0,000 |
| 24 | Vnitřní hyg. vybavení | vana plastová, umývadlo | 78 956,70 | 0,020 | 0,051 | 0,046 | 0,43 | -0,027 |
| 25 | Záchod | závěsný splachovací | 20 791,01 | 0,005 | 0,004 | 0,004 | 1,43 | 0,002 |
| 26 | Ostatní | digestoř, internet | 98 697,66 | 0,025 | 0,036 | 0,033 | 0,75 | -0,008 |
| 27 | Konstrukce neuvedené | kontaktní zateplovací systém | 323 605,37 | 0,081 | 0,087 | 0,079 | 1,03 | 0,002 |
| 28 | Konstrukce neuvedené | garážová vrata | 44 072,50 | 0,011 | 0,012 | 0,011 | 1,03 | 0,000 |
| Celkem | | | 4 005 043,81 | 1,000 | 1,100 | 1,000 | | |

3.2.2.1 Komentář k porovnání cenových podílů konstrukcí a vybavení

Porovnání cenových podílů konstrukcí a vybavení je vyjádřeno podílem cenových podílů konstrukcí a vybavení získaných z položkového rozpočtu a cenových podílů konstrukcí a vybavení podle vyhlášky č. 3/2008 Sb. Tento podíl představuje kolikrát je cenový podíl získaný z položkového rozpočtu vyšší nebo nižší než cenový podíl podle vyhlášky č. 3/2008 Sb. resp. kolikrát je daná konstrukce dražší nebo levnější než udává vyhláška č. 3/2008 Sb.

Rozdíl cenových podílů konstrukcí a vybavení získaných z položkového rozpočtu a cenových podílů konstrukcí a vybavení podle vyhlášky č. 3/2008 Sb. představuje rozdíl cenového podílu na celkové ceně ZRN stavebního objektu.

Cenové podíly konstrukcí a vybavení získané z položkového rozpočtu, které jsou cca o 50 % nižší než cenové podíly konstrukcí a vybavení podle vyhlášky č. 3/2008 Sb. jsou následující:

- svislé konstrukce,
- vnitřní obklady,
- okna,
- vnitřní hygienické vybavení.

Cenový podíl Svislých konstrukcí vypočtený z položkového rozpočtu je o 55 % nižší než cenový podíl vyhlášky č. 3/2008 Sb. Ve vyhlášce č. 3/2008 Sb. není uveden vliv zateplovacího systému na cenové podíly konstrukcí a je tedy sporné, do které skupiny konstrukcí náklady na zateplení obvodového pláště zařadit, zda do svislých konstrukcí nebo fasádních omítek. Podle výše uvedených rozdílů cenových podílů konstrukcí a vybavení vypočtených z položkového rozpočtu a cenových podílů vyhlášky č. 3/2008 Sb. lze předpokládat, že cenový podíl svislých konstrukcí vyhlášky č. 3/2008 Sb. zahrnuje i náklady na kontaktní zateplovací systém, protože cenový podíl svislých konstrukcí rozpočtu je o 55 % menší než cenový podíl svislých konstrukcí vyhlášky č. 3/2008 Sb. Lze usuzovat i z faktu, že v současné době je skladba obvodového zdiva běžně navrhována tak, že kontaktní zateplovací systém je z tepelně technického a ekonomického hlediska nedílnou součástí skladby obvodového zdiva.

Cenové podíly Vnitřních obkladů a Vnitřního hygienického vybavení vypočtené z položkového rozpočtu jsou cca o 50 % nižší než cenové podíly vyhlášky č. 3/2008 Sb. Ve vyhlášce č. 3/2008 Sb. je pravděpodobně počítáno s vyšším rozsahem prováděných prací, které jsou součástí těchto cenových podílů.

Cenový podíl Oken vypočtený z položkového rozpočtu je o 49 % nižší než cenový podíl oken ve vyhlášce č. 3/2008 Sb. Rozdíl je pravděpodobně způsoben tím, že položky dodávky a montáže plastových balkónových dveří a balkónové sestavy byly při tvorbě cenových podílů zařazeny do skupiny Dveře, čemuž také odpovídá vyšší cenový podíl této skupiny.

Cenové podíly konstrukcí a vybavení získané z položkového rozpočtu, které jsou podstatně vyšší než cenové podíly konstrukcí a vybavení podle vyhlášky č. 3/2008 Sb. jsou uvedeny níže:

- krytina střechy
- klempířské konstrukce,
- vnější obklady,
- schody,
- dveře,
- podlahy obytných místností,
- podlahy ostatních místností.

Cenové podíly Podlah obytných místností a Podlah ostatních místností určené z položkového rozpočtu jsou výrazně vyšší, než cenové podíly vyhlášky č. 3/2008 Sb. Tyto rozdíly v cenových podílech podlah obytných a ostatních místností vyhlášky č. 3/2008 Sb. a podílech vypočtených z položkového rozpočtu mohou být způsobeny podhodnocením těchto cenových podílů ve vyhlášce č. 3/2008 Sb. nebo nejednoznačností obsahu těchto cenových podílů ve vyhlášce č. 3/2008 Sb. Do cenových podílů podlah obytných a ostatních místností určených na základě položkového rozpočtu jsou zahrnuty i náklady na teplené izolace, hydroizolace a ostatní podkladní vrstvy (betonové mazaniny, samonivelační stěrky, apod.). Otázkou opět je, zda cenové podíly podlah obytných a ostatních místností podle vyhlášky č. 3/2008 Sb. obsahují i tyto náklady nebo se jedná pouze o podíly určené pro nášlapnou vrstvu podlah.

Cenové podíly Klempířských konstrukcí a Vnějších obkladů určené z položkového rozpočtu jsou výrazně vyšší než cenové podíly vyhlášky č. 3/2008 Sb., a to i po úpravě koeficientem 1,54 pro nadstandardní konstrukce. Tento rozdíl v cenových podílech je u Klempířských konstrukcí způsoben provedením z titanzinkového plechu a u Vnějších obkladů rozsahem prací, které tvoří tento cenový podíl. Podle získaných výsledků by bylo vhodné tyto cenové podíly ocenit jako konstrukce neuvedené.

Cenové podíly Krytiny střechy a Schodů získané z položkového rozpočtu jsou vyšší než cenové podíly vyhlášky č. 3/2008 Sb. Krytina střechy rodinného domu č. 1 je provedena z betonových tašek, které jsou ve stavební praxi považovány za standardní provedení. Pro účely oceňování podle vyhlášky č. 3/2008 Sb. by však měly být, podle dosažených rozdílů v cenových podílech, označeny za nadstandardní provedení. Na základě rozdílu v cenových podílech Schodů a rozsahu prací, by měl být tento cenový podíl oceněn jako konstrukce neuvedená.

Následující cenové podíly konstrukcí a vybavení jsou vzhledem k celkové ceně ZRN výrazně nižší:

- svislé konstrukce,
- okna,
- vnitřní hygienické vybavení.

Následující cenové podíly konstrukcí a vybavení jsou vzhledem k celkové ceně ZRN výrazně vyšší:

- stropy,
- klempířské konstrukce,
- podlahy ostatních místností.

3.2.3 Rodinný dům č. 2

V této kapitole je popsán obsah jednotlivých cenových podílů konstrukcí a vybavení získaných z položkového rozpočtu. Cenové podíly konstrukcí a vybavení jsou ve struktuře podle vyhlášky č. 3/2008 Sb. U jednotlivých cenových podílů (skupin konstrukcí a vybavení) je uvedeno, které stavební díly resp. položky rozpočtu obsahuje.

- 1) Skupina konstrukcí a vybavení nazvaná dle struktury vyhlášky č. 3/2008 Sb. **Základy včetně zemních prací** obsahuje následující položky rozpočtu Stavební řešení:

- veškeré položky stavebního dílu 1 Zemní práce,
 - veškeré položky stavebního dílu 2 Zakládání,
 - poměrnou část ceny za stavební díl 99 Přesun hmot, který je rozdělen poměrově dle ceny jednotlivých skupin konstrukcí a vybavení, které jsou tvořeny vybranými položkami stavebních dílů HSV.
- 2) Skupina konstrukcí a vybavení nazvaná dle struktury vyhlášky č. 3/2008 Sb. **Svislé konstrukce** obsahuje následující položky rozpočtu Stavební řešení:
- veškeré položky stavebního dílu 3 Svislé a kompletní konstrukce,
 - poměrnou část ceny za stavební díl 99 Přesun hmot, který je rozdělen poměrově dle ceny jednotlivých skupin konstrukcí a vybavení, které jsou tvořeny vybranými položkami stavebních dílů HSV.
- 3) Skupina konstrukcí a vybavení nazvaná dle struktury vyhlášky č. 3/2008 Sb. **Stropy** obsahuje následující položky rozpočtu Stavební řešení:
- některé položky stavebního dílu 4 Vodorovné konstrukce a to položky dodávky a montáže stropů keramických MIAKO a keramobetonových nosníků, ŽB věnce včetně bednění, obezdivky a výztuže, osazení ocelových válcovaných nosníků stropů,
 - poměrnou část ceny za položku pomocného lešení stavebního dílu 9 Ostatní konstrukce a práce, která je rozdělena poměrově dle ceny vybraných skupin konstrukcí a vybavení (stropy, schody, vnitřní omítky), které jsou tvořeny vybranými položkami stavebních dílů HSV,
 - poměrnou část ceny za stavební díl 99 Přesun hmot, který je rozdělen poměrově dle ceny jednotlivých skupin konstrukcí a vybavení, které jsou tvořeny vybranými položkami stavebních dílů HSV.
- 4) Skupina konstrukcí a vybavení nazvaná dle struktury vyhlášky č. 3/2008 Sb. **Zastřešení mimo krytinu** obsahuje následující položky rozpočtu Stavební řešení:
- některé položky stavebního dílu 713 Izolace tepelné, a to položky dodávky a montáže tepelné izolace střechy kladené volně mezi krokve z minerálních desek a to i s poměrnou částí ceny za přesun hmot, který k tomuto stavebnímu dílu PSV náleží,

- veškeré položky stavebního dílu 762 Konstrukce tesařské a to i s přesunem hmot, který k tomuto stavebnímu dílu PSV náleží,
 - některé položky stavebního dílu 763 Konstrukce montované z desek, dílců a panelů a to položky dodávky a montáže SDK podhledu včetně parozábrany a to i s poměrnou částí ceny za přesun hmot, který k tomuto stavebnímu dílu PSV náleží,
 - některé položky stavebního dílu 783 Dokončovací práce - nátěry a to položku nátěru tesařských konstrukcí.
- 5) Skupina konstrukcí a vybavení nazvaná dle struktury vyhlášky č. 3/2008 Sb. **Krytiny střech** obsahuje následující položky rozpočtu Stavební řešení:
- veškeré položky stavebního dílu 765 Krytiny tvrdé a to i s přesunem hmot, který k tomuto stavebnímu dílu PSV náleží.
- 6) Skupina konstrukcí a vybavení nazvaná dle struktury vyhlášky č. 3/2008 Sb. **Klempířské konstrukce** obsahuje následující položky rozpočtu Stavební řešení:
- veškeré položky stavebního dílu 764 Konstrukce klempířské a to i s přesunem hmot, který k tomuto stavebnímu dílu PSV náleží.
- 7) Skupina konstrukcí a vybavení nazvaná dle struktury vyhlášky č. 3/2008 Sb. **Vnitřní omítky** obsahuje následující položky rozpočtu Stavební řešení:
- některé položky stavebního dílu 6 Úpravy povrchu, podlahy, osazení a to položky potažení vnitřních stěn sklovláknitým pletivem, omítky zdiva a stropů vápenocementová hladká a štuková,
 - poměrnou část ceny za položku pomocného lešení stavebního dílu 9 Ostatní konstrukce a práce, která je rozdělena poměrově dle ceny vybraných skupin konstrukcí a vybavení (stropy, schody, vnitřní omítky), které jsou tvořeny vybranými položkami stavebních dílů HSV,
 - poměrnou část ceny za stavební díl 99 Přesun hmot, který je rozdělen poměrově dle ceny jednotlivých skupin konstrukcí a vybavení, které jsou tvořeny vybranými položkami stavebních dílů HSV,

- některé položky stavebního dílu 713 Izolace tepelné, a to položky dodávky a montáže izolační předstěny a to i s poměrnou částí ceny za přesun hmot, který k tomuto stavebnímu dílu PSV náleží,
- veškeré položky stavebního dílu 784 Dokončovací práce – malby.

8) Skupina konstrukcí a vybavení nazvaná dle struktury vyhlášky č. 3/2008 Sb. **Fasádní omítky** obsahuje následující položky rozpočtu Stavební řešení:

- některé položky stavebního dílu 6 Úpravy povrchu, podlahy, osazení a to zejména položku vnější omítka silikonová tenkovrstvá včetně penetračního nátěru,
- poměrnou část ceny za položky řadového trubkového lešení stavebního dílu 9 Ostatní konstrukce a práce, která je rozdělena poměrově dle ceny vybraných skupin konstrukcí a vybavení (fasádní omítky, konstrukce neuvedené - zateplovací systém), které jsou tvořeny vybranými položkami stavebních dílů HSV,
- poměrnou část ceny za stavební díl 99 Přesun hmot, který je rozdělen poměrově dle ceny jednotlivých skupin konstrukcí a vybavení, které jsou tvořeny vybranými položkami stavebních dílů HSV.

9) Skupina konstrukcí a vybavení nazvaná dle struktury vyhlášky č. 3/2008 Sb. **Vnější obklady** obsahuje následující položky rozpočtu Stavební řešení:

- veškeré položky stavebního dílu 782 Dokončovací práce – obklady z kamene a to i s přesunem hmot, který k tomuto stavebnímu dílu PSV náleží.

10) Skupina konstrukcí a vybavení nazvaná dle struktury vyhlášky č. 3/2008 Sb. **Vnitřní obklady** obsahuje následující položky rozpočtu Stavební řešení:

- veškeré položky stavebního dílu 781 Dokončovací práce – obklady z keramické a to i s přesunem hmot, který k tomuto stavebnímu dílu PSV náleží.

11) Skupina konstrukcí a vybavení nazvaná dle struktury vyhlášky č. 3/2008 Sb. **Schody** obsahuje následující položky rozpočtu Stavební řešení:

- některé položky stavebního dílu 4 Vodorovné konstrukce a to položky dodávky a montáže monolitické ŽB schodišťové konstrukce včetně bednění a výztuže,

- poměrnou část ceny za položku pomocného lešení stavebního dílu 9 Ostatní konstrukce a práce, která je rozdělena poměrově dle ceny vybraných skupin konstrukcí a vybavení (stropy, schody, vnitřní omítky), které jsou tvořeny vybranými položkami stavebních dílů HSV,
- poměrnou část ceny za stavební díl 99 Přesun hmot, který je rozdělen poměrově dle ceny jednotlivých skupin konstrukcí a vybavení, které jsou tvořeny vybranými položkami stavebních dílů HSV,
- některé položky stavebního dílu 767 Konstrukce zámečnické a to položky dodávky a montáže ocelového zábradlí a to i s poměrnou částí ceny za přesun hmot, který k tomuto stavebními dílu PSV náleží.

12) Skupina konstrukcí a vybavení nazvaná dle struktury vyhlášky č. 3/2008 Sb. Dveře obsahuje následující položky rozpočtu Stavební řešení:

- některé položky stavebního dílu 766 Konstrukce truhlářské a to položky dodávky a montáže vnitřních dřevěných dveří včetně prahů do obložkových zárubní a to i s poměrnou částí ceny za přesun hmot, který k tomuto stavebními dílu PSV náleží,

13) Skupina konstrukcí a vybavení nazvaná dle struktury vyhlášky č. 3/2008 Sb. Okna obsahuje následující položky rozpočtu Stavební řešení:

- některé položky stavebního 766 dílu Konstrukce truhlářské a to položky dodávky a montáže plastových oken včetně vnitřního parapetu a střešních oken a to i s poměrnou částí ceny za přesun hmot, který k tomuto stavebními dílu PSV náleží.

14) Skupina konstrukcí a vybavení nazvaná dle struktury vyhlášky č. 3/2008 Sb. Podlahy obytných místností obsahuje následující položky rozpočtu Stavební řešení:

- některé položky stavebního dílu 6 Úpravy povrchu, podlahy, osazení a to položky vyrovnávacího anhydritového samonivelačního potěru,
- poměrnou část ceny za stavební díl 99 Přesun hmot, který je rozdělen poměrově dle ceny jednotlivých skupin konstrukcí a vybavení, které jsou tvořeny vybranými položkami stavebních dílů HSV,

- některé položky stavebního dílu 711 Izolace proti vodě, vlhkosti a plynům a to položky dodávky a montáže vodorovné izolace proti zemní vlhkosti včetně penetrace a to i s poměrnou částí ceny za přesun hmot, který k tomuto stavebními dílu PSV náleží,
- některé položky stavebního dílu 713 Izolace tepelné, a to položky dodávky a montáže tepelné izolace podlah z XPS a to i s poměrnou částí ceny za přesun hmot, který k tomuto stavebními dílu PSV náleží,
- některé položky stavebního dílu 771 Podlahy z dlaždic, a to položky dodávky a montáže podlah z keramických dlaždic včetně soklíku a to i s poměrnou částí ceny za přesun hmot, který k tomuto stavebními dílu PSV náleží,
- veškeré položky stavebního dílu 774 Podlahy plovoucí a to položky dodávky a montáže plovoucí laminátové podlahy, tlumící podložky Mirelon, vyrovnávací a tlumící podložky z polystyrenové desky a podlahových lišt a to i s přesunem hmot, který k tomuto stavebnímu dílu PSV náleží.

15) Skupina konstrukcí a vybavení nazvaná dle struktury vyhlášky č. 3/2008 Sb. Podlahy ostatních místností obsahuje následující položky rozpočtu Stavební řešení:

- některé položky stavebního dílu 6 Úpravy povrchu, podlahy, osazení a to položky betonové mazaniny včetně výztuže z Kari sítě a vyrovnávacího anhydritového samonivelačního potěru,
- poměrnou část ceny za stavební díl 99 Přesun hmot, který je rozdělen poměrově dle ceny jednotlivých skupin konstrukcí a vybavení, které jsou tvořeny vybranými položkami stavebních dílů HSV,
- některé položky stavebního dílu 711 Izolace proti vodě, vlhkosti a plynům a to položky dodávky a montáže vodorovné izolace proti zemní vlhkosti včetně penetrace a izolace proti zemní vlhkosti tekutou elastickou hydroizolací a to i s poměrnou částí ceny za přesun hmot, který k tomuto stavebními dílu PSV náleží,
- některé položky stavebního dílu 713 Izolace tepelné, a to položky dodávky a montáže tepelné izolace podlah z XPS a to i s poměrnou částí ceny za přesun hmot, který k tomuto stavebními dílu PSV náleží,

- některé položky stavebního dílu 771 Podlahy z dlaždic, a to položky dodávky a montáže podlah z keramických dlaždic včetně soklíku a vyrovnání podkladu samonivelační stěrkou a to i s poměrnou částí ceny za přesun hmot, který k tomuto stavebnímu dílu PSV náleží.

16) Skupina konstrukcí a vybavení nazvaná dle struktury vyhlášky č. 3/2008 Sb. Vytápění obsahuje následující položky rozpočtu Stavební řešení:

- veškeré položky stavebního dílu 733 Ústřední vytápění – potrubí (oceněno pomocí rozpočtových ukazatelů),
- veškeré položky stavebního dílu 734 Ústřední vytápění – armatury (oceněno pomocí rozpočtových ukazatelů),
- veškeré položky stavebního dílu 735 Ústřední vytápění – otopná tělesa (oceněno pomocí rozpočtových ukazatelů).

17) Skupina konstrukcí a vybavení nazvaná dle struktury vyhlášky č. 3/2008 Sb. Elektroinstalace obsahuje následující položky rozpočtu Stavební řešení:

- část položky silnoproudu stavebního dílu 21-M Elektromontáže (oceněno pomocí rozpočtových ukazatelů). Položka silnoproudu je rozdělena podle cenových podílů RD č. 1 do skupiny elektroinstalace (85 %) a bleskovod (15 %).

18) Skupina konstrukcí a vybavení nazvaná dle struktury vyhlášky č. 3/2008 Sb. Bleskovod obsahuje následující položky rozpočtu Stavební řešení:

- část položky silnoproudu stavebního dílu 21-M Elektromontáže (oceněno pomocí rozpočtových ukazatelů). Položka silnoproudu je rozdělena podle cenových podílů RD č. 1 do skupiny elektroinstalace (85 %) a bleskovod (15 %).

19) Skupina konstrukcí a vybavení nazvaná dle struktury vyhlášky č. 3/2008 Sb. Rozvod vody obsahuje následující položky rozpočtu Stavební řešení:

- veškeré položky stavebního dílu 722 Zdravotechnika – vnitřní vodovod (oceněno pomocí rozpočtových ukazatelů).

20) Skupina konstrukcí a vybavení nazvaná dle struktury vyhlášky č. 3/2008 Sb. Zdroj teplé vody obsahuje následující položky rozpočtu Stavební řešení:

- v položkovém rozpočtu RD č. 2 nebyl zdroj teplé vody oceněn, proto je cena převzata z položkového rozpočtu RD č. 1.

21) Skupina konstrukcí a vybavení nazvaná dle struktury vyhlášky č. 3/2008 Sb. **Instalace plynu** obsahuje následující položky rozpočtu Stavební řešení:

- veškeré položky stavebního dílu 723 Zdravotechnika – vnitřní plynovod (oceněno pomocí rozpočtových ukazatelů).

22) Skupina konstrukcí a vybavení nazvaná dle struktury vyhlášky č. 3/2008 Sb. **Kanalizace** obsahuje následující položky rozpočtu Stavební řešení:

- veškeré položky stavebního dílu 721 Zdravotechnika – vnitřní kanalizace (oceněno pomocí rozpočtových ukazatelů).

23) Skupina konstrukcí a vybavení nazvaná dle struktury vyhlášky č. 3/2008 Sb. **Vybavení kuchyní** není v rozpočtech uvedena.

24) Skupina konstrukcí a vybavení nazvaná dle struktury vyhlášky č. 3/2008 Sb. **Vnitřní hygienické vybavení** obsahuje následující položky rozpočtu Stavební řešení:

- část položky zařizovací předměty stavebního dílu 725 Zdravotechnika - zařizovací předměty (oceněno pomocí rozpočtových ukazatelů). Položka zařizovacích předmětů je rozdělena podle cenových podílů RD č. 1 do skupiny vnitřní hygienické vybavení (90 %) a záchod (10 %).

25) Skupina konstrukcí a vybavení nazvaná dle struktury vyhlášky č. 3/2008 Sb. **Záchod** obsahuje následující položky rozpočtu ZTI:

- část položky zařizovací předměty stavebního dílu 725 Zdravotechnika - zařizovací předměty (oceněno pomocí rozpočtových ukazatelů). Položka zařizovacích předmětů je rozdělena podle cenových podílů RD č. 1 do skupiny vnitřní hygienické vybavení (90 %) a záchod (10 %).

26) Skupina konstrukcí a vybavení nazvaná dle struktury vyhlášky č. 3/2008 Sb. **Ostatní** obsahuje následující položky rozpočtu Stavební řešení:

- položku montáže vzduchotechnických zařízení (digestoř) stavebního dílu 21-M Elektromontáže (oceněno pomocí rozpočtových ukazatelů).

27) Položky kontaktního zateplovacího systému ETICS jsou zařazeny dle struktury vyhlášky č. 3/2008 Sb. do skupiny **Konstrukce neuvedené**, protože nebylo zcela zřejmé, zda je

s těmito položkami ve vyhlášce č. 3/2008 Sb. počítáno ve skupině Svislé konstrukce nebo Fasádní omítky. Skupina konstrukcí a vybavení nazvaná dle struktury vyhlášky č. 3/2008 Sb. Konstrukce neuvedené - ETICS obsahuje následující položky rozpočtu Stavební řešení:

- některé položky stavebního dílu 6 Úpravy povrchu, podlahy, osazení a to položky dodávky a montáže KZS stěn z EPS včetně lišt,
- poměrnou část ceny za položky řadového trubkového lešení stavebního dílu 9 Ostatní konstrukce a práce, která je rozdělena poměrově dle ceny vybraných skupin konstrukcí a vybavení (fasádní omítky, konstrukce neuvedené - zateplovací systém), které jsou tvořeny vybranými položkami stavebních dílů HSV,
- poměrnou část ceny za stavební díl 99 Přesun hmot, který je rozdělen poměrově dle ceny jednotlivých skupin konstrukcí a vybavení, které jsou tvořeny vybranými položkami stavebních dílů HSV,
- některé položky stavebního dílu 713 Izolace tepelné, a to položky dodávky a montáže tepelné izolace soklu a to i s poměrnou částí ceny za přesun hmot, který k tomuto stavebními dílu PSV náleží.

28) Položky dodávky a montáže sekčních garážových vrat včetně elektrického stropního pohonu jsou zařazeny dle struktury vyhlášky č. 3/2008 Sb. do skupiny **Konstrukce neuvedené**, protože se jedná o vybavení, které není součástí standardního provedení podle vyhlášky č. 3/2008 Sb.

Následující tabulka č. 49 zobrazuje porovnání cenových podílů konstrukcí a vybavení získaných z položkového rozpočtu s objemovými resp. cenovými podíly konstrukcí a vybavení podle vyhlášky č. 3/2008 Sb.

Tab. č. 49 – Porovnání cenových podílů konstrukcí a vybavení RD č. 2 dle rozpočtu a dle vyhlášky č. 3/2008 Sb.

| RODINNÝ DŮM Č. 2 – TYP A | | | DLE ROZPOČTU | | DLE VYHLÁŠKY č. 3/2008 Sb. | | POROVNÁNÍ | ROZDÍL |
|--------------------------|---------------------------|---|---------------------|------------------------------|----------------------------|-------------------|-------------|-------------|
| Pol.č. | Konstrukce a vybavení | Provedení | Cena bez DPH | Cenové podíly kcí a vybavení | Uprav. podíl | Přepočítaný podíl | | |
| (1) | (2) | (3) | (4) | (5)=(4)/celk(4) | (6) | (7)=(6)/celk(6) | (8)=(5)/(7) | (9)=(5)-(7) |
| 1 | Základy vč. zemních prací | základové pasy s izolací | 556 229,27 | 0,110 | 0,082 | 0,078 | 1,41 | 0,032 |
| 2 | Svislé konstrukce | cihelné broušené bloky tl. 240 mm | 605 236,75 | 0,120 | 0,212 | 0,202 | 0,59 | -0,082 |
| 3 | Stropy | cihelné vložky MIAKO + POT nosníky | 412 787,79 | 0,082 | 0,079 | 0,075 | 1,09 | 0,007 |
| 4 | Zastřešení mimo krytinu | dřevěný krov | 460 607,38 | 0,091 | 0,073 | 0,070 | 1,31 | 0,022 |
| 5 | Krytiny střech | betonové tašky | 208 655,20 | 0,041 | 0,034 | 0,032 | 1,28 | 0,009 |
| 6 | Klempířské kce | měděný plech | 70 034,75 | 0,014 | 0,014 | 0,013 | 1,05 | 0,001 |
| 7 | Vnitřní omítky | vápenocementová, štuková | 253 806,73 | 0,050 | 0,058 | 0,055 | 0,91 | -0,005 |
| 8 | Fasádní omítky | tenkostěnná silikonová omítka | 76 987,52 | 0,015 | 0,028 | 0,027 | 0,57 | -0,011 |
| 9 | Vnější obklady | pískovcové kamenné pásy | 68 156,41 | 0,014 | 0,008 | 0,007 | 1,84 | 0,006 |
| 10 | Vnitřní obklady | koupelna, WC, kuchyně | 45 977,27 | 0,009 | 0,023 | 0,022 | 0,42 | -0,013 |
| 11 | Schody | ŽB monolitické, zábradlí | 64 637,59 | 0,013 | 0,010 | 0,010 | 1,34 | 0,003 |
| 12 | Dveře | dřevěné hladké plně nebo prosklené do obložkových zárubní | 113 532,35 | 0,023 | 0,032 | 0,031 | 0,74 | -0,008 |
| 13 | Okna | plastová | 248 151,79 | 0,049 | 0,052 | 0,050 | 0,99 | 0,000 |
| 14 | Podlaha obytných m. | lamino | 381 280,53 | 0,076 | 0,022 | 0,021 | 3,61 | 0,055 |
| 15 | Podlaha ostatních m. | keramická dlažba | 162 527,00 | 0,032 | 0,010 | 0,010 | 3,38 | 0,023 |
| 16 | Vytápění | ústřední s kotlem na plyn | 173 400,00 | 0,034 | 0,052 | 0,050 | 0,69 | -0,015 |
| 17 | Elektroinstalace | plně vybaven | 290 530,00 | 0,058 | 0,043 | 0,041 | 1,41 | 0,017 |
| 18 | Bleskosvod | instalován | 51 270,00 | 0,010 | 0,006 | 0,006 | 1,78 | 0,004 |
| 19 | Rozvod vody | studená a teplá | 71 400,00 | 0,014 | 0,032 | 0,031 | 0,46 | -0,016 |
| 20 | Zdroj teplé vody | zásobník plynového kotle | 61 227,50 | 0,012 | 0,019 | 0,018 | 0,67 | -0,006 |
| 21 | Instalace plynu | zemní plyn | 20 400,00 | 0,004 | 0,005 | 0,005 | 0,85 | -0,001 |
| 22 | Kanalizace | plně odkanalizován | 66 300,00 | 0,013 | 0,031 | 0,030 | 0,44 | -0,016 |
| 23 | Vybavení kuchyní | není instalováno | 0,00 | 0,000 | 0,000 | 0,000 | 0,00 | 0,000 |
| 24 | Vnitřní hyg. vybavení | vana plastová, umývadlo | 270 810,00 | 0,054 | 0,041 | 0,039 | 1,37 | 0,015 |
| 25 | Záchod | závěsný splachovací | 30 090,00 | 0,006 | 0,003 | 0,003 | 2,09 | 0,003 |
| 26 | Ostatní | digestoř, domácí telefon, internet | 20 400,00 | 0,004 | 0,034 | 0,032 | 0,12 | -0,028 |
| 27 | Konstrukce neuvedené | kontaktní zateplovací systém | 204 186,71 | 0,041 | 0,037 | 0,035 | 1,16 | 0,006 |
| 28 | Konstrukce neuvedené | garážová vrata | 45 472,65 | 0,009 | 0,008 | 0,008 | 1,16 | 0,001 |
| Celkem | | | 5 034 095,19 | 1,000 | 1,047 | 1,000 | | |

3.2.3.1 Komentář k porovnání cenových podílů konstrukcí a vybavení

Cenové podíly konstrukcí a vybavení získané z položkového rozpočtu, které jsou cca o 50 % nižší než cenové podíly konstrukcí a vybavení podle vyhlášky č. 3/2008 Sb. jsou následující:

- svislé konstrukce,
- vnitřní obklady,
- rozvody vody,
- kanalizace,
- ostatní.

Podobně jako u rodinného domu č. 1 je cenový podíl Svislých konstrukcí vypočtený z položkového rozpočtu nižší než cenový podíl vyhlášky č. 3/2008 Sb. Jedná se o stejný případ, kdy výši cenového podílu svislých konstrukcí ovlivňují náklady na kontaktní zateplovací systém. Ve vyhlášce není uvedeno, do které skupiny konstrukcí a vybavení náklady na kontaktní zateplovací systém zařadit. Z výše uvedených rozdílů cenových podílů svislých konstrukcí vypočtených z položkového rozpočtu a cenových podílů podle vyhlášky č. 3/2008 Sb. lze však usuzovat, že náklady na kontaktní zateplovací systém jsou podle vyhlášky č. 3/2008 Sb. součástí cenového podílu Svislé konstrukce.

Cenový podíl Vnitřních obkladů vypočtený z položkového rozpočtu je nižší než cenový podíl vyhlášky č. 3/2008 Sb. Ve vyhlášce č. 3/2008 Sb. je pravděpodobně počítáno s vyšším rozsahem prováděných prací, které jsou součástí cenového podílu Vnitřní obklady.

Cenové podíly Rozvody vody, Kanalizace a Ostatní vypočtené z položkového rozpočtu jsou nižší než cenové podíly vyhlášky č. 3/2008 Sb. Stavební díly položkového rozpočtu, které tvoří tyto cenové podíly, byly v položkovém rozpočtu oceněny pomocí rozpočtových ukazatelů firmy ÚRS Praha, a.s., proto se jedná pouze o cenu orientační.

Cenové podíly konstrukcí a vybavení získané z položkového rozpočtu, které jsou podstatně vyšší než cenové podíly konstrukcí a vybavení podle vyhlášky č. 3/2008 Sb. jsou uvedeny níže:

- vnější obklady,
- podlahy obytných místností,

- podlahy ostatních místností,
- bleskovod,
- záchod.

Podobně jako u rodinného domu č. 1 cenové podíly podlah obytných místností a podlah ostatních místností jsou výrazně vyšší než cenové podíly vyhlášky č. 3/2008 Sb. Tyto rozdíly v cenových podílech získaných z položkového rozpočtu a vyhlášky č. 3/2008 Sb. jsou pravděpodobně způsobeny nejednoznačností obsahu těchto cenových podílů ve vyhlášce č. 3/2008 Sb. Stejně jako u rodinného domu č. 1 jsou do cenových podílů podlah obytných a ostatních místností, určených na základě položkového rozpočtu, zahrnuty i náklady na teplené izolace, hydroizolace a ostatní podkladní vrstvy (betonové mazaniny, samonivelační stěrky, apod.).

Cenový podíl vnějších obkladů určený z položkového rozpočtu je výrazně vyšší než cenový podíl vyhlášky č. 3/2008 Sb., a to i po úpravě koeficientem 1,54 pro nadstandardní konstrukce.

Cenové podíly Bleskovod a Záchod vypočtené z položkového rozpočtu jsou vyšší než cenové podíly vyhlášky č. 3/2008 Sb. Stavební díly položkového rozpočtu, které tvoří tyto cenové podíly, byly v položkovém rozpočtu oceněny pomocí rozpočtových ukazatelů firmy ÚRS Praha, a.s., proto se jedná pouze o cenu orientační.

Následující cenové podíly konstrukcí a vybavení jsou vzhledem k celkové ceně ZRN výrazně nižší:

- svislé konstrukce,
- ostatní.

Následující cenové podíly konstrukcí a vybavení jsou vzhledem k celkové ceně ZRN výrazně vyšší:

- základy včetně zemních prací,
- podlahy obytných místností,
- podlahy ostatních místností.

3.2.4 Rodinný dům č. 3

V této kapitole je popsán obsah jednotlivých cenových podílů konstrukcí a vybavení získaných z položkového rozpočtu. Cenové podíly konstrukcí a vybavení jsou ve struktuře podle vyhlášky č. 3/2008 Sb. U jednotlivých cenových podílů (skupin konstrukcí a vybavení) je uvedeno, které stavební díly resp. položky rozpočtu obsahuje.

1) Skupina konstrukcí a vybavení nazvaná dle struktury vyhlášky č. 3/2008 Sb. **Základy včetně zemních prací** obsahuje následující položky rozpočtu Stavební řešení:

- veškeré položky stavebního dílu 1 Zemní práce,
- veškeré položky stavebního dílu 2 Základy a zvláštní zakládání,
- položku zpevňujícího násypu ze štěrkopísku stavebního dílu 63 Podlahy a podlahové konstrukce,
- poměrnou část ceny za stavební díl 99 Staveništní přesun hmot, který je rozdělen poměrově dle ceny jednotlivých skupin konstrukcí a vybavení, které jsou tvořeny vybranými položkami stavebních dílů HSV.

2) Skupina konstrukcí a vybavení nazvaná dle struktury vyhlášky č. 3/2008 Sb. **Svislé konstrukce** obsahuje následující položky rozpočtu Stavební řešení:

- veškeré položky stavebního dílu 3 Svislé a kompletní konstrukce a to položky zdiva a překladů Porotherm, komínového tělesa Schiedel a tvárnic ztraceného bednění, které tvoří nosné obvodové konstrukce 1. PP,
- poměrnou část ceny za stavební díl 99 Přesun hmot, který je rozdělen poměrově dle ceny jednotlivých skupin konstrukcí a vybavení, které jsou tvořeny vybranými položkami stavebních dílů HSV,
- některé položky stavebního dílu 711 Izolace proti vodě a to položky dodávky a montáže svislé izolace proti zemní vlhkosti a to i s poměrnou částí ceny za přesun hmot, který k tomuto stavebními dílu PSV náleží.

3) Skupina konstrukcí a vybavení nazvaná dle struktury vyhlášky č. 3/2008 Sb. **Stropy** obsahuje následující položky rozpočtu Stavební řešení:

- veškeré položky stavebního dílu 4 Vodorovné konstrukce a to položky dodávky a montáže stropů Porotherm včetně podpěrné konstrukce, ŽB věnce včetně bednění a osazení ocelových válcovaných nosníků stropů,

- poměrnou část ceny za stavební díl 99 Staveništní přesun hmot, který je rozdělen poměrově dle ceny jednotlivých skupin konstrukcí a vybavení, které jsou tvořeny vybranými položkami stavebních dílů HSV,
 - některé položky stavebního dílu 713 Izolace tepelné, a to položky dodávky a montáže tepelné izolace stropu nad 1. PP (lamely z minerální vlny tl. 100 mm), tepelné izolace stropu nad 1. NP (minerální vata tl. 100 mm spodem + 2 x 140 mm vrchem), parozábrany SDK podhledu, pojistné fólie proti zafoukání a tepelné izolace ztužujícího věnce a to i s poměrnou částí ceny za přesun hmot, který k tomuto stavebnímu dílu PSV náleží,
 - položku SDK podhledu stropu nad 1. NP z protipožárních desek na zavěšenou ocelovou konstrukci stavebního dílu 7631 Konstrukce sádkokartonové a to i s poměrnou částí ceny za přesun hmot, který k tomuto stavebnímu dílu PSV náleží.
- 4) Skupina konstrukcí a vybavení nazvaná dle struktury vyhlášky č. 3/2008 Sb. **Zastřešení mimo krytinu** obsahuje následující položky rozpočtu Stavební řešení:
- veškeré položky stavebního dílu 762 Konstrukce tesařské a to i s přesunem hmot, který k tomuto stavebnímu dílu PSV náleží,
 - veškeré položky stavebního dílu 783 Nátěry a to položku nátěru tesařských konstrukcí.
- 5) Skupina konstrukcí a vybavení nazvaná dle struktury vyhlášky č. 3/2008 Sb. **Krytiny střech** obsahuje následující položky rozpočtu Stavební řešení:
- veškeré položky stavebního dílu 765 Krytiny tvrdé a to i s přesunem hmot, který k tomuto stavebnímu dílu PSV náleží.
- 6) Skupina konstrukcí a vybavení nazvaná dle struktury vyhlášky č. 3/2008 Sb. **Klempířské konstrukce** obsahuje následující položky rozpočtu Stavební řešení:
- veškeré položky stavebního dílu 764 Konstrukce klempířské a to i s přesunem hmot, který k tomuto stavebnímu dílu PSV náleží.
- 7) Skupina konstrukcí a vybavení nazvaná dle struktury vyhlášky č. 3/2008 Sb. **Vnitřní omítky** obsahuje následující položky rozpočtu Stavební řešení:
- veškeré položky stavebního dílu 61 Úpravy povrchů vnitřní,

- poměrnou část ceny za stavební díl 99 Staveništní přesun hmot, který je rozdělen poměrově dle ceny jednotlivých skupin konstrukcí a vybavení, které jsou tvořeny vybranými položkami stavebních dílů HSV,
- veškeré položky stavebního dílu 784 Dokončovací práce – malby.

8) Skupina konstrukcí a vybavení nazvaná dle struktury vyhlášky č. 3/2008 Sb. **Fasádní omítky** obsahuje následující položky rozpočtu Stavební řešení:

- některé položky stavebního dílu 62 Úpravy povrchu vnější to zejména položku vnější omítka tenkovrstvá silikátová včetně penetračního nátěru,
- poměrnou část ceny za položky řadového trubkového lešení stavebního dílu 94 Lešení a stavební výtahy, která je rozdělena poměrově dle ceny vybraných skupin konstrukcí a vybavení (fasádní omítky, konstrukce neuvedené - zateplovací systém), které jsou tvořeny vybranými položkami stavebních dílů HSV,
- poměrnou část ceny za stavební díl 99 Staveništní přesun hmot, který je rozdělen poměrově dle ceny jednotlivých skupin konstrukcí a vybavení, které jsou tvořeny vybranými položkami stavebních dílů HSV.

9) Skupina konstrukcí a vybavení nazvaná dle struktury vyhlášky č. 3/2008 Sb. **Vnější obklady** obsahuje následující položky rozpočtu Stavební řešení:

- veškeré položky stavebního dílu 782 Konstrukce z přírodního kamene a to i s přesunem hmot, který k tomuto stavebnímu dílu PSV náleží.

10) Skupina konstrukcí a vybavení nazvaná dle struktury vyhlášky č. 3/2008 Sb. **Vnitřní obklady** obsahuje následující položky rozpočtu Stavební řešení:

- veškeré položky stavebního dílu 781 Obklady keramické a to i s přesunem hmot, který k tomuto stavebnímu dílu PSV náleží.

11) Skupina konstrukcí a vybavení nazvaná dle struktury vyhlášky č. 3/2008 Sb. **Schody** obsahuje následující položky rozpočtu Stavební řešení:

- některé položky stavebního dílu 766 Konstrukce truhlářské a to položku dodávky a montáže půdních schodů a to i s poměrnou částí ceny za přesun hmot, který k tomuto stavebnímu dílu PSV náleží,

- některé položky stavebního dílu 767 Konstrukce zámečnické a to položku dodávky montáže ocelového točitého samonosného schodiště a to i s poměrnou částí ceny za přesun hmot, který k tomuto stavebnímu dílu PSV náleží.

12) Skupina konstrukcí a vybavení nazvaná dle struktury vyhlášky č. 3/2008 Sb. Dveře obsahuje následující položky rozpočtu Stavební řešení:

- některé položky stavebního dílu 766 Konstrukce truhlářské a to položky dodávky a montáže vnitřních dřevěných dveří včetně prahů do obložkových zárubní a položky dodávky a montáže vnitřních zasouvacích dveří do stavebního pouzdra a to i s poměrnou částí ceny za přesun hmot, který k tomuto stavebnímu dílu PSV náleží,
- některé položky stavebního dílu 767 Konstrukce zámečnické a to položky dodávky montáže ocelových zárubní a to i s poměrnou částí ceny za přesun hmot, který k tomuto stavebnímu dílu PSV náleží.

13) Skupina konstrukcí a vybavení nazvaná dle struktury vyhlášky č. 3/2008 Sb. Okna obsahuje následující položky rozpočtu Stavební řešení:

- některé položky stavebního dílu 769 dílu Otvorové prvky z plastu a to položky dodávky a montáže plastových oken včetně vnitřního parapetu a střešních světlíků a to i s poměrnou částí ceny za přesun hmot, který k tomuto stavebnímu dílu PSV náleží.

14) Skupina konstrukcí a vybavení nazvaná dle struktury vyhlášky č. 3/2008 Sb. Podlahy obytných místností obsahuje následující položky rozpočtu Stavební řešení:

- některé položky stavebního dílu 63 Podlahy a podlahové konstrukce a to položky betonové mazaniny včetně výztuže ze svařované Kari sítě,
- poměrnou část ceny za stavební díl 99 Staveništní přesun hmot, který je rozdělen poměrově dle ceny jednotlivých skupin konstrukcí a vybavení, které jsou tvořeny vybranými položkami stavebních dílů HSV,
- některé položky stavebního dílu 711 Izolace proti vodě a to položky dodávky a montáže vodorovné izolace proti zemní vlhkosti včetně penetrace a to i s poměrnou částí ceny za přesun hmot, který k tomuto stavebnímu dílu PSV náleží,

- některé položky stavebního dílu 713 Izolace tepelné, a to položky dodávky a montáže tepelné izolace podlah z EPS 100 S tl. 2x70 mm včetně izolační PE fólie a to i s poměrnou částí ceny za přesun hmot, který k tomuto stavebnímu dílu PSV náleží,
- některé položky stavebního dílu 771 Podlahy z dlaždic, a to položky dodávky a montáže podlah z keramických dlaždic včetně soklíku a to i s poměrnou částí ceny za přesun hmot, který k tomuto stavebnímu dílu PSV náleží,
- veškeré položky stavebního dílu 776 Podlahy povlakové a to položky vyrovnání podkladu samonivelační hmotou, dodávky a montáže povlakové podlahy z pásů PVC včetně soklíků a podlahových lišt a to i s přesunem hmot, který k tomuto stavebnímu dílu PSV náleží.

15) Skupina konstrukcí a vybavení nazvaná dle struktury vyhlášky č. 3/2008 Sb. Podlahy ostatních místností obsahuje následující položky rozpočtu Stavební řešení:

- některé položky stavebního dílu 63 Podlahy a podlahové konstrukce a to položky betonové mazaniny včetně výztuže ze svařované Kari sítě,
- poměrnou část ceny za stavební díl 99 Staveništní přesun hmot, který je rozdělen poměrově dle ceny jednotlivých skupin konstrukcí a vybavení, které jsou tvořeny vybranými položkami stavebních dílů HSV,
- některé položky stavebního dílu 711 Izolace proti vodě a to položky dodávky a montáže vodorovné izolace proti zemní vlhkosti včetně penetrace a to i s poměrnou částí ceny za přesun hmot, který k tomuto stavebnímu dílu PSV náleží,
- některé položky stavebního dílu 713 Izolace tepelné, a to položky dodávky a montáže tepelné izolace podlah z EPS 100 S tl. 2x70 mm (1.NP) a tl. 30 mm (1.PP) včetně izolační PE fólie a to i s poměrnou částí ceny za přesun hmot, který k tomuto stavebnímu dílu PSV náleží,
- některé položky stavebního dílu 771 Podlahy z dlaždic, a to položky dodávky a montáže podlah z keramických dlaždic včetně soklíku a to i s poměrnou částí ceny za přesun hmot, který k tomuto stavebnímu dílu PSV náleží,
- veškeré položky stavebního dílu 776 Podlahy povlakové a to položky vyrovnání podkladu samonivelační hmotou, dodávky a montáže povlakové

podlahy z pásů PVC včetně soklíků a podlahových lišt a to i s přesunem hmot, který k tomuto stavebnímu dílu PSV náleží.

16) Skupina konstrukcí a vybavení nazvaná dle struktury vyhlášky č. 3/2008 Sb. **Vytápění** obsahuje následující položky rozpočtu Stavební řešení:

- veškeré položky stavebního dílu 733 Ústřední vytápění – potrubí (oceněno pomocí rozpočtových ukazatelů),
- veškeré položky stavebního dílu 734 Ústřední vytápění – armatury (oceněno pomocí rozpočtových ukazatelů),
- veškeré položky stavebního dílu 735 Ústřední vytápění – otopná tělesa (oceněno pomocí rozpočtových ukazatelů).

17) Skupina konstrukcí a vybavení nazvaná dle struktury vyhlášky č. 3/2008 Sb. **Elektroinstalace** obsahuje následující položky rozpočtu Stavební řešení:

- část položky silnoproudu stavebního dílu 21-M Elektromontáže (oceněno pomocí rozpočtových ukazatelů). Položka silnoproudu je rozdělena podle cenových podílů RD č. 1 do skupiny elektroinstalace (85 %) a bleskovod (15 %).

18) Skupina konstrukcí a vybavení nazvaná dle struktury vyhlášky č. 3/2008 Sb. **Bleskovod** obsahuje následující položky rozpočtu Stavební řešení:

- část položky silnoproudu stavebního dílu 21-M Elektromontáže (oceněno pomocí rozpočtových ukazatelů). Položka silnoproudu je rozdělena podle cenových podílů RD č. 1 do skupiny elektroinstalace (85 %) a bleskovod (15 %).

19) Skupina konstrukcí a vybavení nazvaná dle struktury vyhlášky č. 3/2008 Sb. **Rozvod vody** obsahuje následující položky rozpočtu Stavební řešení:

- veškeré položky stavebního dílu 722 Zdravotechnika – vnitřní vodovod (oceněno pomocí rozpočtových ukazatelů).

20) Skupina konstrukcí a vybavení nazvaná dle struktury vyhlášky č. 3/2008 Sb. **Zdroj teplé vody** obsahuje následující položky rozpočtu Stavební řešení:

- veškeré položky stavebního dílu 731 Kotelny (oceněno pomocí rozpočtových ukazatelů).

21) Skupina konstrukcí a vybavení nazvaná dle struktury vyhlášky č. 3/2008 Sb. **Instalace plynu** obsahuje následující položky rozpočtu Stavební řešení:

- veškeré položky stavebního dílu 723 Zdravotechnika – vnitřní plynovod (oceněno pomocí rozpočtových ukazatelů).

22) Skupina konstrukcí a vybavení nazvaná dle struktury vyhlášky č. 3/2008 Sb. **Kanalizace** obsahuje následující položky rozpočtu Stavební řešení:

- veškeré položky stavebního dílu 721 Zdravotechnika – vnitřní kanalizace (oceněno pomocí rozpočtových ukazatelů).

23) Skupina konstrukcí a vybavení nazvaná dle struktury vyhlášky č. 3/2008 Sb. **Vybavení kuchyní** není v rozpočtech uvedena.

24) Skupina konstrukcí a vybavení nazvaná dle struktury vyhlášky č. 3/2008 Sb. **Vnitřní hygienické vybavení** obsahuje následující položky rozpočtu Stavební řešení:

- část položky zařizovací předměty stavebního dílu 725 Zdravotechnika - zařizovací předměty (oceněno pomocí rozpočtových ukazatelů). Položka zařizovacích předmětů je rozdělena podle cenových podílů RD č. 1 do skupiny vnitřní hygienické vybavení (90 %) a záchod (10 %).

25) Skupina konstrukcí a vybavení nazvaná dle struktury vyhlášky č. 3/2008 Sb. **Záchod** obsahuje následující položky rozpočtu ZTI:

- část položky zařizovací předměty stavebního dílu 725 Zdravotechnika - zařizovací předměty (oceněno pomocí rozpočtových ukazatelů). Položka zařizovacích předmětů je rozdělena podle cenových podílů RD č. 1 do skupiny vnitřní hygienické vybavení (90 %) a záchod (10 %).

26) Skupina konstrukcí a vybavení nazvaná dle struktury vyhlášky č. 3/2008 Sb. **Ostatní** obsahuje následující položky rozpočtu Stavební řešení:

- položku montáže vzduchotechnických zařízení (digestoř) stavebního dílu 21-M Elektromontáže (oceněno pomocí rozpočtových ukazatelů).

27) Položky kontaktního zateplovacího systému ETICS jsou zařazeny dle struktury vyhlášky č. 3/2008 Sb. do skupiny **Konstrukce neuvedené**, protože nebylo zcela zřejmé, zda je s těmito položkami ve vyhlášce č. 3/2008 Sb. počítáno ve skupině Svislé konstrukce nebo Fasádní omítky. Skupina konstrukcí a vybavení nazvaná dle struktury vyhlášky

č. 3/2008 Sb. Konstrukce neuvedené - ETICS obsahuje následující položky rozpočtu Stavební řešení:

- některé položky stavebního dílu 62 Úpravy povrchů vnější a to položky zakrývání vnějších otvorů, dodávky a montáže kontaktního zateplovacího systému fasády z EPS tl. 140 mm, ostění z EPS/MW tl. 30 mm, suterénu z XPS tl. 100 mm včetně lišt.
- poměrnou část ceny za položky řadového trubkového lešení stavebního dílu 94 Lešení a stavební výtahy, která je rozdělena poměrově dle ceny vybraných skupin konstrukcí a vybavení (fasádní omítky, konstrukce neuvedené - zateplovací systém), které jsou tvořeny vybranými položkami stavebních dílů HSV,
- poměrnou část ceny za stavební díl 99 Staveništní přesun hmot, který je rozdělen poměrově dle ceny jednotlivých skupin konstrukcí a vybavení, které jsou tvořeny vybranými položkami stavebních dílů HSV.

28) Položky dodávky a montáže sekčních garážových vrat včetně elektrického stropního pohonu jsou zařazeny dle struktury vyhlášky č. 3/2008 Sb. do skupiny **Konstrukce neuvedené**, protože se jedná o vybavení, které není součástí standardního provedení podle vyhlášky č. 3/2008 Sb.

Následující tabulka č. 50 zobrazuje porovnání cenových podílů konstrukcí a vybavení získaných z položkového rozpočtu s objemovými resp. cenovými podíly konstrukcí a vybavení podle vyhlášky č. 3/2008 Sb.

Tab. č. 50 – Porovnání cenových podílů konstrukcí a vybavení RD č. 3 dle rozpočtu a dle vyhlášky č. 3/2008 Sb.

| RODINNÝ DŮM Č. 3 - TYP C | | | DLE ROZPOČTU | | DLE VYHLÁŠKY č. 3/2008 Sb. | | POROVNÁNÍ | ROZDÍL |
|--------------------------|---------------------------|---|---------------------|------------------------------|----------------------------|-------------------|-------------|-------------|
| Pol.č. | Konstrukce a vybavení | Provedení | Cena bez DPH | Cenové podíly kcí a vybavení | Uprav. podíl | Přepočítaný podíl | | |
| (1) | (2) | (3) | (4) | (5)=(4)/celk(4) | (6) | (7)=(6)/celk(6) | (8)=(5)/(7) | (9)=(5)-(7) |
| 1 | Základy vč. zemních prací | základové pasy s izolací, základová deska | 787 920,34 | 0,179 | 0,054 | 0,051 | 3,50 | 0,128 |
| 2 | Svislé konstrukce | keramické tvárnice tl. 365 mm | 663 273,90 | 0,150 | 0,234 | 0,221 | 0,68 | -0,071 |
| 3 | Stropy | keramické vložky MIAKO + POT nosníky | 403 666,50 | 0,092 | 0,091 | 0,086 | 1,06 | 0,006 |
| 4 | Zastřešení mimo krytinu | valbová, dřevěné příhradové vazníky | 133 142,32 | 0,030 | 0,054 | 0,051 | 0,59 | -0,021 |
| 5 | Krytiny střech | betonové tašky | 189 840,14 | 0,043 | 0,033 | 0,031 | 1,38 | 0,012 |
| 6 | Klempířské kce | poplastovaný plech | 40 995,36 | 0,009 | 0,008 | 0,008 | 1,23 | 0,002 |
| 7 | Vnitřní omítky | vnitřní jednovrstvá omítka, spojovací polymercementový můstek | 310 407,18 | 0,070 | 0,061 | 0,058 | 1,22 | 0,013 |
| 8 | Fasádní omítky | tenkovrstvá silikátová omítka | 53 951,27 | 0,012 | 0,028 | 0,026 | 0,46 | -0,014 |
| 9 | Vnější obklady | kamenný obklad z břidlice | 24 503,25 | 0,006 | 0,008 | 0,007 | 0,76 | -0,002 |
| 10 | Vnitřní obklady | koupelna, WC, kuchyně | 45 381,18 | 0,010 | 0,022 | 0,021 | 0,49 | -0,011 |
| 11 | Schody | ocelové točité | 125 620,94 | 0,028 | 0,023 | 0,022 | 1,31 | 0,007 |
| 12 | Dveře | dřevěné hladké plně do obložkových zárubní | 100 996,84 | 0,023 | 0,032 | 0,030 | 0,76 | -0,007 |
| 13 | Okna | plastová | 152 220,71 | 0,035 | 0,051 | 0,048 | 0,72 | -0,014 |
| 14 | Podlaha obytných m. | PVC, dlažba | 131 412,32 | 0,030 | 0,021 | 0,020 | 1,50 | 0,010 |
| 15 | Podlaha ostatních m. | keramická dlažba, beton. mazanina | 177 346,23 | 0,040 | 0,013 | 0,012 | 3,27 | 0,028 |
| 16 | Vytápění | ústřední s kotlem na plyn | 129 910,00 | 0,029 | 0,053 | 0,050 | 0,59 | -0,021 |
| 17 | Elektroinstalace | plně vybaven | 217 600,00 | 0,049 | 0,042 | 0,040 | 1,24 | 0,010 |
| 18 | Bleskosvod | instalován | 38 400,00 | 0,009 | 0,006 | 0,006 | 1,54 | 0,003 |
| 19 | Rozvod vody | studená a teplá | 53 500,00 | 0,012 | 0,029 | 0,027 | 0,44 | -0,015 |
| 20 | Zdroj teplé vody | zásobník plynového kotle | 49 670,00 | 0,011 | 0,017 | 0,016 | 0,70 | -0,005 |
| 21 | Instalace plynu | zemní plyn | 15 280,00 | 0,003 | 0,005 | 0,005 | 0,73 | -0,001 |
| 22 | Kanalizace | plně odkanalizován | 49 700,00 | 0,011 | 0,027 | 0,026 | 0,44 | -0,014 |
| 23 | Vybavení kuchyní | není instalováno | 0,00 | 0,000 | 0,000 | 0,000 | 0,00 | 0,000 |
| 24 | Vnitřní hyg. vybavení | vana plastová, umývadlo | 202 887,00 | 0,046 | 0,043 | 0,041 | 1,13 | 0,005 |
| 25 | Záchod | závěsný splachovací | 22 543,00 | 0,005 | 0,003 | 0,003 | 1,80 | 0,002 |
| 26 | Ostatní | digestoř, internet | 15 280,00 | 0,003 | 0,040 | 0,038 | 0,09 | -0,034 |
| 27 | Konstrukce neuvedené | kontaktní zateplovací systém | 234 524,94 | 0,053 | 0,051 | 0,049 | 1,09 | 0,005 |
| 28 | Konstrukce neuvedené | garážová vrata | 41 424,00 | 0,009 | 0,009 | 0,009 | 1,09 | 0,001 |
| | Celkem | | 4 411 397,41 | 1,000 | 1,058 | 1,000 | | |

3.2.4.1 Komentář k porovnání cenových podílů konstrukcí a vybavení

Cenové podíly konstrukcí a vybavení získané z položkového rozpočtu, které jsou cca o 50 % nižší než cenové podíly konstrukcí a vybavení podle vyhlášky č. 3/2008 Sb. jsou následující:

- svislé konstrukce,
- fasádní omítky,
- vnitřní obklady,
- rozvody vody,
- kanalizace,
- ostatní.

Podobně jako u rodinného domu č. 1 a 2 je cenový podíl Svislých konstrukcí vypočtený z položkového rozpočtu nižší než cenový podíl vyhlášky č. 3/2008 Sb. Jedná se o stejný případ, kdy výši cenového podílu svislých konstrukcí ovlivňují náklady na kontaktní zateplovací systém. Ve vyhlášce není uvedeno, do které skupiny konstrukcí a vybavení náklady na kontaktní zateplovací systém zařadit. Z výše uvedených rozdílů cenových podílů svislých konstrukcí vypočtených z položkového rozpočtu a cenových podílů vyhlášky č. 3/2008 Sb. lze však usuzovat, že náklady na kontaktní zateplovací systém jsou podle vyhlášky č. 3/2008 Sb. součástí cenového podílu Svislé konstrukce.

Cenový podíl Vnitřních obkladů vypočtený z položkového rozpočtu je podobně jako u rodinného domu č. 1 a 2 nižší než cenový podíl vyhlášky č. 3/2008 Sb. Ve vyhlášce č. 3/2008 Sb. je pravděpodobně počítáno s vyšším rozsahem prováděných prací, které jsou součástí cenového podílu Vnitřní obklady.

Cenové podíly Rozvody vody, Kanalizace a Ostatní vypočtené z položkového rozpočtu jsou nižší než cenové podíly vyhlášky č. 3/2008 Sb. Stavební díly položkového rozpočtu, které tvoří tyto cenové podíly, byly v položkovém rozpočtu oceněny pomocí rozpočtových ukazatelů firmy ÚRS Praha, a.s., proto se jedná pouze o cenu orientační.

Cenové podíly konstrukcí a vybavení získané z položkového rozpočtu, které jsou podstatně vyšší než cenové podíly konstrukcí a vybavení podle vyhlášky č. 3/2008 Sb. jsou uvedeny níže:

- základy včetně zemních prací,
- podlahy obytných místností,
- podlahy ostatních místností,
- bleskovod,
- záchod.

Nově se u rodinného domu č. 3 objevuje výrazný rozdíl u cenového podílu Základy včetně zemních prací. Cenový podíl Základy včetně zemních prací získaný z položkového rozpočtu je 3,5× vyšší než cenový podíl podle vyhlášky č. 3/2008 Sb. Rodinný dům č. 3 je částečně podsklepený, což s sebou přináší podstatně vyšší náklady na zemní práce, s kterými pravděpodobně není ve vyhlášce č. 3/2008 Sb. počítáno. Podle vyhlášky č. 3/2008 Sb. se jedná o rodinný dům typu C (podsklepený, s jedním nadzemním podlažím a zděnou konstrukcí), u kterého je tento cenový podíl nižší než u rodinného domu typu A (nepodsklepený, s jedním nadzemním podlažím a zděnou konstrukcí). Na základě získaných výsledků by však měl být tento cenový podíl vyšší u rodinného domu typu C než u rodinného domu typu A.

Podobně jako u rodinného domu č. 1 a 2 cenové podíly podlah obytných místností a podlah ostatních místností jsou výrazně vyšší než cenové podíly podle vyhlášky č. 3/2008 Sb. Tyto rozdíly v cenových podílech získaných z položkového rozpočtu a vyhlášky č. 3/2008 Sb. jsou pravděpodobně způsobeny nejednoznačností obsahu těchto cenových podílů ve vyhlášce č. 3/2008 Sb. Stejně jako u rodinného domu č. 1 a 2 jsou do cenových podílů podlah obytných a ostatních místností určených na základě položkového rozpočtu zahrnuty i náklady na tepelné izolace, hydroizolace a ostatní podkladní vrstvy (betonové mazaniny, samonivelační stěrky, apod.).

Cenové podíly Bleskovod a Záchod vypočtené z položkového rozpočtu jsou vyšší než cenové podíly vyhlášky č. 3/2008 Sb. Stavební díly položkového rozpočtu, které tvoří tyto cenové podíly, byly v položkovém rozpočtu oceněny pomocí rozpočtových ukazatelů firmy ÚRS Praha, a.s., proto se jedná pouze o cenu orientační.

Následující cenové podíly konstrukcí a vybavení jsou vzhledem k celkové ceně ZRN výrazně nižší:

- svislé konstrukce,

- zastřešení mimo krytinu,
- vytápění,
- ostatní.

Následující cenové podíly konstrukcí a vybavení jsou vzhledem k celkové ceně ZRN výrazně vyšší:

- základy včetně zemních prací,
- podlahy ostatních místností.

3.2.5 Rodinný dům č. 4

V této kapitole je popsán obsah jednotlivých cenových podílů konstrukcí a vybavení získaných z položkového rozpočtu. Cenové podíly konstrukcí a vybavení jsou ve struktuře podle vyhlášky č. 3/2008 Sb. U jednotlivých cenových podílů (skupin konstrukcí a vybavení) je uvedeno, které stavební díly resp. položky rozpočtu obsahuje.

1) Skupina konstrukcí a vybavení nazvaná dle struktury vyhlášky č. 3/2008 Sb. **Základy včetně zemních prací** obsahuje následující položky rozpočtu Stavební řešení:

- veškeré položky stavebního dílu 1 Zemní práce,
- veškeré položky stavebního dílu 2 Základy a zvláštní zakládání,
- některé položky stavebního dílu 6 Úpravy povrchů, podlahy a to položky betonové mazaniny včetně výztuže a bednění, které tvoří základovou desku rodinného domu,
- poměrnou část ceny za stavební díl 99 Staveništní přesun hmot, který je rozdělen poměrově dle ceny jednotlivých skupin konstrukcí a vybavení, které jsou tvořeny vybranými položkami stavebních dílů HSV.

2) Skupina konstrukcí a vybavení nazvaná dle struktury vyhlášky č. 3/2008 Sb. **Svislé konstrukce** obsahuje následující položky rozpočtu Stavební řešení:

- veškeré položky stavebního dílu 3 Svislé a kompletní konstrukce a to položky zdiva a překladů Heluz a komínového tělesa Schiedel,

- poměrnou část ceny za stavební díl 99 Přesun hmot, který je rozdělen poměrově dle ceny jednotlivých skupin konstrukcí a vybavení, které jsou tvořeny vybranými položkami stavebních dílů HSV.
- 3) Skupina konstrukcí a vybavení nazvaná dle struktury vyhlášky č. 3/2008 Sb. **Stropy** obsahuje následující položky rozpočtu Stavební řešení:
- veškeré položky stavebního dílu 4 Vodorovné konstrukce a to položky dodávky a montáže stropů Heluz, ŽB věnce včetně bednění, obezdění věnce a osazení ocelových válcovaných nosníků stropů,
 - poměrnou část ceny za stavební díl 99 Staveništní přesun hmot, který je rozdělen poměrově dle ceny jednotlivých skupin konstrukcí a vybavení, které jsou tvořeny vybranými položkami stavebních dílů HSV,
- 4) Skupina konstrukcí a vybavení nazvaná dle struktury vyhlášky č. 3/2008 Sb. **Zastřešení mimo krytínu** obsahuje následující položky rozpočtu Stavební řešení:
- veškeré položky stavebního dílu 34 Stěny a příčky, a to položky dodávky a montáže SDK podhledu, který je součástí střešní konstrukce,
 - poměrnou část ceny za stavební díl 99 Staveništní přesun hmot, který je rozdělen poměrově dle ceny jednotlivých skupin konstrukcí a vybavení, které jsou tvořeny vybranými položkami stavebních dílů HSV,
 - veškeré položky stavebního dílu 762 Konstrukce tesařské a to i s přesunem hmot, který k tomuto stavebnímu dílu PSV náleží,
 - některé položky stavebního dílu 713 Izolace tepelné, a to položky dodávky a montáže tepelné izolace střešní konstrukce (deska z minerální plsti tl. 260 mm + 40 mm) a parozábrany a to i s poměrnou částí ceny za přesun hmot, který k tomuto stavebnímu dílu PSV náleží.
- 5) Skupina konstrukcí a vybavení nazvaná dle struktury vyhlášky č. 3/2008 Sb. **Krytiny střech** obsahuje následující položky rozpočtu Stavební řešení:
- veškeré položky stavebního dílu 765 Krytiny tvrdé a to i s přesunem hmot, který k tomuto stavebnímu dílu PSV náleží.
- 6) Skupina konstrukcí a vybavení nazvaná dle struktury vyhlášky č. 3/2008 Sb. **Klempířské konstrukce** obsahuje následující položky rozpočtu Stavební řešení:

- veškeré položky stavebního dílu 764 Konstrukce klempířské a to i s přesunem hmot, který k tomuto stavebnímu dílu PSV náleží.
- 7) Skupina konstrukcí a vybavení nazvaná dle struktury vyhlášky č. 3/2008 Sb. **Vnitřní omítky** obsahuje následující položky rozpočtu Stavební řešení:
- některé položky stavebního dílu 6 Úpravy povrchů, podlahy a to položky omítky vnitřních stropů a stěn štukové,
 - poměrnou část ceny za položku pomocného lešení stavebního dílu 94 Lešení a stavební výtahy, která je rozdělena poměrově dle ceny vybraných skupin konstrukcí a vybavení (vnitřní omítky, schody), které jsou tvořeny vybranými položkami stavebních dílů HSV,
 - poměrnou část ceny za stavební díl 99 Staveništní přesun hmot, který je rozdělen poměrově dle ceny jednotlivých skupin konstrukcí a vybavení, které jsou tvořeny vybranými položkami stavebních dílů HSV,
 - veškeré položky stavebního dílu 784 Dokončovací práce – malby.
- 8) Skupina konstrukcí a vybavení nazvaná dle struktury vyhlášky č. 3/2008 Sb. **Fasádní omítky** obsahuje následující položky rozpočtu Stavební řešení:
- položku tenkovrstvé silikonové omítky stavebního dílu 6 Úpravy povrchů,
 - poměrnou část ceny za položky řadového trubkového lešení stavebního dílu 94 Lešení a stavební výtahy, která je rozdělena poměrově dle ceny vybraných skupin konstrukcí a vybavení (fasádní omítky, konstrukce neuvedené - zateplovací systém), které jsou tvořeny vybranými položkami stavebních dílů HSV,
 - poměrnou část ceny za stavební díl 99 Staveništní přesun hmot, který je rozdělen poměrově dle ceny jednotlivých skupin konstrukcí a vybavení, které jsou tvořeny vybranými položkami stavebních dílů HSV.
- 9) Skupina konstrukcí a vybavení nazvaná dle struktury vyhlášky č. 3/2008 Sb. **Vnější obklady** obsahuje následující položky rozpočtu Stavební řešení:
- některé položky stavebního dílu 781 Obklady keramické, a to položky dodávky a montáže cihelných pásků soklu a to i s poměrnou částí ceny za přesun hmot, který k tomuto stavebnímu dílu PSV náleží.

10) Skupina konstrukcí a vybavení nazvaná dle struktury vyhlášky č. 3/2008 Sb. Vnitřní obklady obsahuje následující položky rozpočtu Stavební řešení:

- některé položky stavebního dílu 781 Obklady keramické, a to položky dodávky a montáže vnitřních keramických obkladů to i s poměrnou částí ceny za přesun hmot, který k tomuto stavebními dílu PSV náleží.

11) Skupina konstrukcí a vybavení nazvaná dle struktury vyhlášky č. 3/2008 Sb. Schody obsahuje následující položky rozpočtu Stavební řešení:

- veškeré položky stavebního dílu 43 Schodiště, a to položky dodávky a montáže ŽB schodišťové konstrukce,
- poměrnou část ceny za položku pomocného lešení stavebního dílu 94 Lešení a stavební výtahy, která je rozdělena poměrově dle ceny vybraných skupin konstrukcí a vybavení (vnitřní omítky, schody), které jsou tvořeny vybranými položkami stavebních dílů HSV,
- poměrnou část ceny za stavební díl 99 Staveništní přesun hmot, který je rozdělen poměrově dle ceny jednotlivých skupin konstrukcí a vybavení, které jsou tvořeny vybranými položkami stavebních dílů HSV,

12) Skupina konstrukcí a vybavení nazvaná dle struktury vyhlášky č. 3/2008 Sb. Dveře obsahuje následující položky rozpočtu Stavební řešení:

- některé položky stavebního dílu 766 Konstrukce truhlářské a to položky dodávky a montáže vnitřních dřevěných dveří do obložkových zárubní, vnitřních zasouvacích dveří do stavebního pouzdra a plastových balkónových a vchodových dveří a to i s poměrnou částí ceny za přesun hmot, který k tomuto stavebními dílu PSV náleží,

13) Skupina konstrukcí a vybavení nazvaná dle struktury vyhlášky č. 3/2008 Sb. Okna obsahuje následující položky rozpočtu Stavební řešení:

- některé položky stavebního 766 Konstrukce truhlářské a to položky dodávky a montáže plastových oken, stěn a střešních oken a to i s poměrnou částí ceny za přesun hmot, který k tomuto stavebními dílu PSV náleží.

14) Skupina konstrukcí a vybavení nazvaná dle struktury vyhlášky č. 3/2008 Sb. Podlahy obytných místností obsahuje následující položky rozpočtu Stavební řešení:

- některé položky stavebního dílu 6 Úpravy povrchu, podlahy a to položky betonové mazaniny,
- poměrnou část ceny za stavební díl 99 Staveništní přesun hmot, který je rozdělen poměrově dle ceny jednotlivých skupin konstrukcí a vybavení, které jsou tvořeny vybranými položkami stavebních dílů HSV,
- některé položky stavebního dílu 711 Izolace proti vodě a to položky dodávky a montáže vodorovné izolace proti zemní vlhkosti včetně penetrace a to i s poměrnou částí ceny za přesun hmot, který k tomuto stavebnímu dílu PSV náleží,
- některé položky stavebního dílu 713 Izolace tepelné, a to položky dodávky a montáže tepelné izolace podlah z EPS 100 Z tl. 80 mm (1.NP) a z minerální plsti tl. 30 mm (podkroví) a to i s poměrnou částí ceny za přesun hmot, který k tomuto stavebnímu dílu PSV náleží,
- některé položky stavebního dílu 775 Podlahy vlysové a parketové a to položky dodávky a montáže podlah lamelových na vyrovnávací podložku včetně podlahových lišt a to i s přesunem hmot, který k tomuto stavebnímu dílu PSV náleží.

15) Skupina konstrukcí a vybavení nazvaná dle struktury vyhlášky č. 3/2008 Sb. Podlahy ostatních místností obsahuje následující položky rozpočtu Stavební řešení:

- některé položky stavebního dílu 6 Úpravy povrchu, podlahy a to položky betonové mazaniny,
- poměrnou část ceny za stavební díl 99 Staveništní přesun hmot, který je rozdělen poměrově dle ceny jednotlivých skupin konstrukcí a vybavení, které jsou tvořeny vybranými položkami stavebních dílů HSV,
- některé položky stavebního dílu 711 Izolace proti vodě a to položky dodávky a montáže vodorovné izolace proti zemní vlhkosti včetně penetrace a to i s poměrnou částí ceny za přesun hmot, který k tomuto stavebnímu dílu PSV náleží,
- některé položky stavebního dílu 713 Izolace tepelné, a to položky dodávky a montáže tepelné izolace podlah z EPS 100 Z tl. 80 mm (1.NP) a z minerální

plsti tl. 30 mm (podkroví) a to i s poměrnou částí ceny za přesun hmot, který k tomuto stavebními dílu PSV náleží,

- veškeré položky stavebního dílu 771 Podlahy z dlaždic, a to položky vyrovnání podkladu samonivelační hmotou, penetrace a položky dodávky a montáže podlah z keramických dlaždic včetně soklíku a to i s poměrnou částí ceny za přesun hmot, který k tomuto stavebními dílu PSV náleží,
- některé položky stavebního dílu 775 Podlahy vlysové a parketové a to položky dodávky a montáže podlah lamelových na vyrovnávací podložku včetně podlahových lišt a to i s přesunem hmot, který k tomuto stavebnímu dílu PSV náleží.

16) Skupina konstrukcí a vybavení nazvaná dle struktury vyhlášky č. 3/2008 Sb. Vytápění obsahuje následující položky rozpočtu Stavební řešení:

- veškeré položky stavebního dílu 733 Ústřední vytápění – potrubí (oceněno pomocí rozpočtových ukazatelů),
- veškeré položky stavebního dílu 734 Ústřední vytápění – armatury (oceněno pomocí rozpočtových ukazatelů),
- veškeré položky stavebního dílu 735 Ústřední vytápění – otopná tělesa (oceněno pomocí rozpočtových ukazatelů).

17) Skupina konstrukcí a vybavení nazvaná dle struktury vyhlášky č. 3/2008 Sb. Elektroinstalace obsahuje následující položky rozpočtu Stavební řešení:

- část položky silnoproudu stavebního dílu 21-M Elektromontáže (oceněno pomocí rozpočtových ukazatelů). Položka silnoproudu je rozdělena podle cenových podílů RD č. 1 do skupiny elektroinstalace (85 %) a bleskovod (15 %).

18) Skupina konstrukcí a vybavení nazvaná dle struktury vyhlášky č. 3/2008 Sb. Bleskovod obsahuje následující položky rozpočtu Stavební řešení:

- část položky silnoproudu stavebního dílu 21-M Elektromontáže (oceněno pomocí rozpočtových ukazatelů). Položka silnoproudu je rozdělena podle cenových podílů RD č. 1 do skupiny elektroinstalace (85 %) a bleskovod (15 %).

19) Skupina konstrukcí a vybavení nazvaná dle struktury vyhlášky č. 3/2008 Sb. **Rozvod vody** obsahuje následující položky rozpočtu Stavební řešení:

- veškeré položky stavebního dílu 722 Zdravotechnika – vnitřní vodovod (oceněno pomocí rozpočtových ukazatelů).

20) Skupina konstrukcí a vybavení nazvaná dle struktury vyhlášky č. 3/2008 Sb. **Zdroj teplé vody** obsahuje následující položky rozpočtu Stavební řešení:

- veškeré položky stavebního dílu 731 Kotelny (oceněno pomocí rozpočtových ukazatelů).

21) Skupina konstrukcí a vybavení nazvaná dle struktury vyhlášky č. 3/2008 Sb. **Instalace plynu** obsahuje následující položky rozpočtu Stavební řešení:

- veškeré položky stavebního dílu 723 Zdravotechnika – vnitřní plynovod (oceněno pomocí rozpočtových ukazatelů).

22) Skupina konstrukcí a vybavení nazvaná dle struktury vyhlášky č. 3/2008 Sb. **Kanalizace** obsahuje následující položky rozpočtu Stavební řešení:

- veškeré položky stavebního dílu 721 Zdravotechnika – vnitřní kanalizace (oceněno pomocí rozpočtových ukazatelů).

23) Skupina konstrukcí a vybavení nazvaná dle struktury vyhlášky č. 3/2008 Sb. **Vybavení kuchyní** není v rozpočtech uvedena.

24) Skupina konstrukcí a vybavení nazvaná dle struktury vyhlášky č. 3/2008 Sb. **Vnitřní hygienické vybavení** obsahuje následující položky rozpočtu Stavební řešení:

- část položky zařizovací předměty stavebního dílu 725 Zdravotechnika - zařizovací předměty (oceněno pomocí rozpočtových ukazatelů). Položka zařizovacích předmětů je rozdělena podle cenových podílů RD č. 1 do skupiny vnitřní hygienické vybavení (90 %) a záchod (10 %).

25) Skupina konstrukcí a vybavení nazvaná dle struktury vyhlášky č. 3/2008 Sb. **Záchod** obsahuje následující položky rozpočtu ZTI:

- část položky zařizovací předměty stavebního dílu 725 Zdravotechnika - zařizovací předměty (oceněno pomocí rozpočtových ukazatelů). Položka zařizovacích předmětů je rozdělena podle cenových podílů RD č. 1 do skupiny vnitřní hygienické vybavení (90 %) a záchod (10 %).

26) Skupina konstrukcí a vybavení nazvaná dle struktury vyhlášky č. 3/2008 Sb. **Ostatní** obsahuje následující položky rozpočtu Stavební řešení:

- položku montáže vzduchotechnických zařízení (dígestoř) stavebního dílu 21-M Elektromontáže (oceněno pomocí rozpočtových ukazatelů).

27) Položky kontaktního zateplovacího systému ETICS jsou zařazeny dle struktury vyhlášky č. 3/2008 Sb. do skupiny **Konstrukce neuvedené**, protože nebylo zcela zřejmé, zda je s těmito položkami ve vyhlášce č. 3/2008 Sb. počítáno ve skupině Svislé konstrukce nebo Fasádní omítky. Skupina konstrukcí a vybavení nazvaná dle struktury vyhlášky č. 3/2008 Sb. Konstrukce neuvedené - ETICS obsahuje následující položky rozpočtu Stavební řešení:

- některé položky stavebního dílu 6 Úpravy povrchu, podlahy a to položky dodávky a montáže kontaktního zateplovacího systému fasády z EPS tl. 100 mm, ostění z EPS tl. 30 mm a parapetů z XPS tl. 30 mm.
- poměrnou část ceny za položky řadového trubkového lešení stavebního dílu 94 Lešení a stavební výtahy, která je rozdělena poměrově dle ceny vybraných skupin konstrukcí a vybavení (fasádní omítky, konstrukce neuvedené - zateplovací systém), které jsou tvořeny vybranými položkami stavebních dílů HSV,
- poměrnou část ceny za stavební díl 99 Staveništní přesun hmot, který je rozdělen poměrově dle ceny jednotlivých skupin konstrukcí a vybavení, které jsou tvořeny vybranými položkami stavebních dílů HSV.

28) Položky dodávky a montáže sekčních garážových vrat včetně elektrického stropního pohonu jsou zařazeny dle struktury vyhlášky č. 3/2008 Sb. do skupiny **Konstrukce neuvedené**, protože se jedná o vybavení, které není součástí standardního provedení podle vyhlášky č. 3/2008 Sb.

Tab. č. 51 – Porovnání cenových podílů konstrukcí a vybavení RD č. 4 dle rozpočtu a dle vyhlášky č. 3/2008 Sb.

| RODINNÝ DŮM Č. 4 - TYP A | | | DLE ROZPOČTU | | DLE VYHLÁŠKY č. 3/2008 Sb. | | POROVNÁNÍ | ROZDÍL |
|--------------------------|---------------------------|--|---------------------|------------------------------|----------------------------|-------------------|-------------|-------------|
| Pol.č. | Konstrukce a vybavení | Provedení | Cena bez DPH | Cenové podíly kcí a vybavení | Uprav. podíl | Přepočítaný podíl | | |
| (1) | (2) | (3) | (4) | (5)=(4)/celk(4) | (6) | (7)=(6)/celk(6) | (8)=(5)/(7) | (9)=(5)-(7) |
| 1 | Základy vč. zemních prací | základové pasy s izolací, základová deska | 321 264,44 | 0,081 | 0,082 | 0,078 | 1,04 | 0,003 |
| 2 | Svislé konstrukce | keramické tvárnice tl. 440 mm | 514 277,05 | 0,130 | 0,212 | 0,203 | 0,64 | -0,072 |
| 3 | Stropy | keramické vložky MIAKO + POT nosníky | 298 856,00 | 0,076 | 0,079 | 0,076 | 1,00 | 0,000 |
| 4 | Zastřešení mimo krytinu | dřevěný krov, SDK podhled | 449 640,75 | 0,114 | 0,073 | 0,070 | 1,63 | 0,044 |
| 5 | Krytiny střech | betonové tašky | 214 843,10 | 0,054 | 0,034 | 0,033 | 1,67 | 0,022 |
| 6 | Klempířské kce | pozinkovaný plech | 26 199,42 | 0,007 | 0,009 | 0,009 | 0,77 | -0,002 |
| 7 | Vnitřní omítky | omítka vápenná štuková | 159 561,28 | 0,040 | 0,058 | 0,055 | 0,73 | -0,015 |
| 8 | Fasádní omítky | tenkovrstvá silikonnová omítka | 107 838,88 | 0,027 | 0,028 | 0,027 | 1,02 | 0,001 |
| 9 | Vnější obklady | fasádání pásky soklu | 26 310,93 | 0,007 | 0,005 | 0,005 | 1,39 | 0,002 |
| 10 | Vnitřní obklady | koupelna, WC, kuchyně | 55 930,42 | 0,014 | 0,023 | 0,022 | 0,64 | -0,008 |
| 11 | Schody | ŽB monolitické | 26 910,77 | 0,007 | 0,010 | 0,010 | 0,71 | -0,003 |
| 12 | Dveře | dřevěné hladké plné do obložkových zárubní | 123 988,15 | 0,031 | 0,032 | 0,031 | 1,03 | 0,001 |
| 13 | Okna | plastová | 237 055,28 | 0,060 | 0,052 | 0,050 | 1,21 | 0,010 |
| 14 | Podlaha obytných m. | lamino | 312 669,39 | 0,079 | 0,022 | 0,021 | 3,77 | 0,058 |
| 15 | Podlaha ostatních m. | keramická dlažba | 157 012,50 | 0,040 | 0,010 | 0,010 | 4,16 | 0,030 |
| 16 | Vytápění | ústřední s kotlem na plyn | 108 550,00 | 0,028 | 0,052 | 0,050 | 0,55 | -0,022 |
| 17 | Elektroinstalace | plně vybaven | 181 789,50 | 0,046 | 0,043 | 0,041 | 1,12 | 0,005 |
| 18 | Bleskosvod | instalován | 32 080,50 | 0,008 | 0,006 | 0,006 | 1,42 | 0,002 |
| 19 | Rozvod vody | studená a teplá | 44 700,00 | 0,011 | 0,032 | 0,031 | 0,37 | -0,019 |
| 20 | Zdroj teplé vody | zásobník plynového kotle | 41 500,00 | 0,011 | 0,019 | 0,018 | 0,58 | -0,008 |
| 21 | Instalace plynu | zemní plyn | 12 800,00 | 0,003 | 0,005 | 0,005 | 0,68 | -0,002 |
| 22 | Kanalizace | plně odkanalizován | 41 500,00 | 0,011 | 0,031 | 0,030 | 0,35 | -0,019 |
| 23 | Vybavení kuchyní | není instalováno | 0,00 | 0,000 | 0,000 | 0,000 | 0,00 | 0,000 |
| 24 | Vnitřní hyg. vybavení | vana plastová, umývadlo | 169 497,00 | 0,043 | 0,041 | 0,039 | 1,10 | 0,004 |
| 25 | Záchod | závěsný splachovací | 18 833,00 | 0,005 | 0,003 | 0,003 | 1,66 | 0,002 |
| 26 | Ostatní | digestoř, internet | 12 800,00 | 0,003 | 0,034 | 0,033 | 0,10 | -0,029 |
| 27 | Konstrukce neuvedené | kontaktní zateplovací systém | 206 655,43 | 0,052 | 0,042 | 0,040 | 1,30 | 0,012 |
| 28 | Konstrukce neuvedené | garážová vrata | 43 002,09 | 0,011 | 0,009 | 0,008 | 1,30 | 0,003 |
| | Celkem | | 3 946 065,89 | 1,000 | 1,046 | 1,000 | | |

3.2.5.1 Komentář k porovnání cenových podílů konstrukcí a vybavení

Cenové podíly konstrukcí a vybavení získané z položkového rozpočtu, které jsou cca o 50 % nižší než cenové podíly konstrukcí a vybavení podle vyhlášky č. 3/2008 Sb. jsou následující:

- svislé konstrukce,
- rozvody vody,
- kanalizace,
- ostatní.

Podobně jako u rodinného domu č. 1, 2 a 3 je cenový podíl Svislých konstrukcí vypočtený z položkového rozpočtu nižší než cenový podíl vyhlášky č. 3/2008 Sb. Jedná se o stejný případ, kdy výši cenového podílu svislých konstrukcí ovlivňují náklady na kontaktní zateplovací systém. Ve vyhlášce není uvedeno, do které skupiny konstrukcí a vybavení náklady na kontaktní zateplovací systém zařadit. Z výše uvedených rozdílů cenových podílů svislých konstrukcí vypočtených z položkového rozpočtu a cenových podílů vyhlášky č. 3/2008 Sb. lze však usuzovat, že náklady na kontaktní zateplovací systém jsou podle vyhlášky č. 3/2008 Sb. součástí cenového podílu Svislé konstrukce.

Cenové podíly Rozvody vody, Kanalizace a Ostatní vypočtené z položkového rozpočtu jsou nižší než cenové podíly vyhlášky č. 3/2008 Sb. Stavební díly položkového rozpočtu, které tvoří tyto cenové podíly, byly v položkovém rozpočtu oceněny pomocí rozpočtových ukazatelů firmy ÚRS Praha, a.s., proto se jedná pouze o cenu orientační.

Cenové podíly konstrukcí a vybavení získané z položkového rozpočtu, které jsou podstatně vyšší než cenové podíly konstrukcí a vybavení podle vyhlášky č. 3/2008 Sb. jsou uvedeny níže:

- zastřešení mimo krytinu
- krytina
- podlahy obytných místností,
- podlahy ostatních místností,
- záchod.

Nově se u rodinného domu č. 4 objevuje výrazný rozdíl u cenového podílu Zastřešení mimo krytinu. Cenový podíl získaný z položkového rozpočtu je o 63 % vyšší než cenový podíl vyhlášky č. 3/2008 Sb. Tento rozdíl je pravděpodobně způsoben zařazením položek SDK podhledu, který je součástí skladby střešního souvrství, do tohoto cenového podílu.

Cenový podíl Krytiny střechy získaný z položkového rozpočtu je o 67 % vyšší než cenový podíl vyhlášky č. 3/2008 Sb. Krytina střechy rodinného domu č. 4 je provedena z betonových tašek, které jsou ve stavební praxi považovány za standardní provedení. Pro účely oceňování podle vyhlášky č. 3/2008 Sb. by však pravděpodobně měly být, podle dosažených rozdílů v cenových podílech, označeny za nadstandardní provedení.

Podobně jako u rodinného domu č. 1, 2 a 3 cenové podíly podlah obytných místností a podlah ostatních místností jsou výrazně vyšší než cenové podíly vyhlášky č. 3/2008 Sb. Tyto rozdíly v cenových podílech získaných z položkového rozpočtu a vyhlášky č. 3/2008 Sb. jsou pravděpodobně způsobeny nejednoznačností obsahu těchto cenových podílů ve vyhlášce č. 3/2008 Sb. Stejně jako u rodinného domu č. 1, 2 a 3 jsou do cenových podílů podlah obytných a ostatních místností určených na základě položkového rozpočtu zahrnuty i náklady na tepelné izolace, hydroizolace a ostatní podkladní vrstvy (betonové mazaniny, samonivelační stěrky, apod.).

Cenový podíl Záchod vypočtený z položkového rozpočtu jsou vyšší než cenový podíl vyhlášky č. 3/2008 Sb. Stavební díl položkového rozpočtu, který tvoří tento cenový podíl, byl v položkovém rozpočtu oceněn pomocí rozpočtového ukazatele firmy ÚRS Praha, a.s., proto se jedná pouze o cenu orientační.

Následující cenové podíly konstrukcí a vybavení jsou vzhledem k celkové ceně ZRN výrazně nižší:

- svislé konstrukce,
- vytápění,
- ostatní.

Následující cenové podíly konstrukcí a vybavení jsou vzhledem k celkové ceně ZRN výrazně vyšší:

- zastřešení mimo krytinu
- krytina střech

- podlahy obytných místností,
- podlahy ostatních místností.

3.2.6 Rodinný dům č. 5

V této kapitole je popsán obsah jednotlivých cenových podílů konstrukcí a vybavení získaných z položkového rozpočtu. Cenové podíly konstrukcí a vybavení jsou ve struktuře podle vyhlášky č. 3/2008 Sb. U jednotlivých cenových podílů (skupin konstrukcí a vybavení) je uvedeno, které stavební díly resp. položky rozpočtu obsahuje.

1) Skupina konstrukcí a vybavení nazvaná dle struktury vyhlášky č. 3/2008 Sb. **Základy včetně zemních prací** obsahuje následující položky rozpočtu Stavební řešení:

- veškeré položky stavebního dílu 1 Zemní práce,
- veškeré položky stavebního dílu 2 Základy a zvláštní zakládání,
- některé položky stavebního dílu 63 Podlahy a podlahové konstrukce a to položky betonové mazaniny včetně výztuže a bednění, které tvoří základovou desku rodinného domu,
- poměrnou část ceny za stavební díl 99 Staveništní přesun hmot, který je rozdělen poměrově dle ceny jednotlivých skupin konstrukcí a vybavení, které jsou tvořeny vybranými položkami stavebních dílů HSV.

2) Skupina konstrukcí a vybavení nazvaná dle struktury vyhlášky č. 3/2008 Sb. **Svislé konstrukce** obsahuje následující položky rozpočtu Stavební řešení:

- veškeré položky stavebního dílu 3 Svislé a kompletní konstrukce a to položky zdiva a překladů systému KM BETA SENWIX a komínu Schiedel,
- poměrnou část ceny za stavební díl 99 Staveništní přesun hmot, který je rozdělen poměrově dle ceny jednotlivých skupin konstrukcí a vybavení, které jsou tvořeny vybranými položkami stavebních dílů HSV,
- některé položky stavebního dílu 711 Izolace proti vodě a to položky dodávky a montáže svislé izolace proti vlhkosti a to i s poměrnou částí ceny za přesun hmot, který k tomuto stavebními dílu PSV náleží.

3) Skupina konstrukcí a vybavení nazvaná dle struktury vyhlášky č. 3/2008 Sb. **Stropy** obsahuje následující položky rozpočtu Stavební řešení:

- veškeré položky stavebního dílu 4 Vodorovné konstrukce a to položky dodávky a montáže stropů z panelů z předpjatého betonu PARTEK a ŽB věnce včetně bednění a výztuže,
- poměrnou část ceny za stavební díl 99 Staveništní přesun hmot, který je rozdělen poměrově dle ceny jednotlivých skupin konstrukcí a vybavení, které jsou tvořeny vybranými položkami stavebních dílů HSV,
- některé položky stavebního dílu 713 Izolace tepelné a to položky dodávky a montáže tepelné izolace ztužujícího věnce a to i s poměrnou částí ceny za přesun hmot, který k tomuto stavebnímu dílu PSV náleží.

4) Skupina konstrukcí a vybavení nazvaná dle struktury vyhlášky č. 3/2008 Sb. **Zastřešení mimo krytínu** obsahuje následující položky rozpočtu Stavební řešení:

- některé položky stavebního dílu 762 Konstrukce tesařské a to položky dodávky a montáže vázaných krovů, svislého laťování, bednění a podstřešní fólie a to i s přesunem hmot, který k tomuto stavebnímu dílu PSV náleží,
- veškeré položky stavebního dílu 783 Nátěry.

5) Skupina konstrukcí a vybavení nazvaná dle struktury vyhlášky č. 3/2008 Sb. **Krytiny střech** obsahuje následující položky rozpočtu Stavební řešení:

- některé položky stavebního dílu 762 Konstrukce tesařské a to položky dodávky a montáže strukturované dělicí fólie pro ocelové střechy DÖRKEN - DELTA TRELIA a to i s přesunem hmot, který k tomuto stavebnímu dílu PSV náleží,
- některé položky stavebního dílu 764 Konstrukce klempířské a to položky dodávky a montáže ocelové falcované krytiny Lindab Seamline a to i s přesunem hmot, který k tomuto stavebnímu dílu PSV náleží.

6) Skupina konstrukcí a vybavení nazvaná dle struktury vyhlášky č. 3/2008 Sb. **Klempířské konstrukce** obsahuje následující položky rozpočtu Stavební řešení:

- některé položky stavebního dílu 764 Konstrukce klempířské a to i s přesunem hmot, který k tomuto stavebnímu dílu PSV náleží.

- 7) Skupina konstrukcí a vybavení nazvaná dle struktury vyhlášky č. 3/2008 Sb. **Vnitřní omítky** obsahuje následující položky rozpočtu Stavební řešení:
- veškeré položky stavebního dílu 61 Úpravy povrchů vnitřní a to položky přednástríku, jádrové a štukové omítky stropů a stěn systému Baumit,
 - poměrnou část ceny za stavební díl 99 Staveništní přesun hmot, který je rozdělen poměrově dle ceny jednotlivých skupin konstrukcí a vybavení, které jsou tvořeny vybranými položkami stavebních dílů HSV,
 - veškeré položky stavebního dílu 784 Dokončovací práce – malby.
- 8) Skupina konstrukcí a vybavení nazvaná dle struktury vyhlášky č. 3/2008 Sb. **Fasádní omítky** obsahuje následující položky rozpočtu Stavební řešení:
- některé položky stavebního dílu Úpravy povrchů vnější a to položky přednástríku, jádrové omítky a nátěru systému Baumit,
 - poměrnou část ceny za položky řadového trubkového lešení stavebního dílu 94 Lešení a stavební výtahy, která je rozdělena poměrově dle ceny vybraných skupin konstrukcí a vybavení (fasádní omítky, konstrukce neuvedené - zateplovací systém), které jsou tvořeny vybranými položkami stavebních dílů HSV,
 - poměrnou část ceny za stavební díl 99 Staveništní přesun hmot, který je rozdělen poměrově dle ceny jednotlivých skupin konstrukcí a vybavení, které jsou tvořeny vybranými položkami stavebních dílů HSV.
- 9) Skupina konstrukcí a vybavení nazvaná dle struktury vyhlášky č. 3/2008 Sb. **Vnější obklady** není v projektové dokumentaci resp. položkovém rozpočtu uvedena.
- 10) Skupina konstrukcí a vybavení nazvaná dle struktury vyhlášky č. 3/2008 Sb. **Vnitřní obklady** obsahuje následující položky rozpočtu Stavební řešení:
- veškeré položky stavebního dílu 781 Obklady keramické, a to položky dodávky a montáže vnitřních keramických obkladů to i s poměrnou částí ceny za přesun hmot, který k tomuto stavebnímu dílu PSV náleží.
- 11) Skupina konstrukcí a vybavení nazvaná dle struktury vyhlášky č. 3/2008 Sb. **Schody** není v projektové dokumentaci resp. položkovém rozpočtu uvedena.

12) Skupina konstrukcí a vybavení nazvaná dle struktury vyhlášky č. 3/2008 Sb. **Dveře** obsahuje následující položky rozpočtu Stavební řešení:

- některé položky stavebního dílu 766 Konstrukce truhlářské a to položky dodávky a montáže vnitřních dřevěných dveří Sapelli do obložkových zárubní a posuvných dveří do stavebního pouzdra JAP a to i s poměrnou částí ceny za přesun hmot, který k tomuto stavebními dílu PSV náleží.

13) Skupina konstrukcí a vybavení nazvaná dle struktury vyhlášky č. 3/2008 Sb. **Okna** obsahuje následující položky rozpočtu Stavební řešení:

- některé položky stavebního 766 Konstrukce truhlářské a to položky dodávky a montáže střešních oken Velux a vnitřních parapetů a to i s poměrnou částí ceny za přesun hmot, který k tomuto stavebními dílu PSV náleží,
- veškeré položky stavebního dílu 769 Otvorové prvky z plastu.

14) Skupina konstrukcí a vybavení nazvaná dle struktury vyhlášky č. 3/2008 Sb. **Podlahy obytných místností** obsahuje následující položky rozpočtu Stavební řešení:

- některé položky stavebního dílu 63 Podlahy a podlahové konstrukce a to položky betonové mazaniny včetně výztuže,
- poměrnou část ceny za stavební díl 99 Staveništní přesun hmot, který je rozdělen poměrově dle ceny jednotlivých skupin konstrukcí a vybavení, které jsou tvořeny vybranými položkami stavebních dílů HSV,
- některé položky stavebního dílu 711 Izolace proti vodě a to položky dodávky a montáže vodorovné izolace proti zemní vlhkosti včetně penetrace a to i s poměrnou částí ceny za přesun hmot, který k tomuto stavebními dílu PSV náleží,
- některé položky stavebního dílu 713 Izolace tepelné, a to položky dodávky a montáže tepelné izolace podlah z EPS 100 Z tl. 100 mm a to i s poměrnou částí ceny za přesun hmot, který k tomuto stavebními dílu PSV náleží,
- některé položky stavebního dílu 771 Podlahy z dlaždic, a to položky vyrovnání podkladu samonivelační hmotou, penetrace a položky dodávky a montáže podlah z keramických dlaždic včetně soklíku a to i s poměrnou částí ceny za přesun hmot, který k tomuto stavebními dílu PSV náleží,

- některé položky stavebního dílu 775 Podlahy vlysové a parketové a to položky dodávky a montáže podlah lamelových na vyrovnávací podložku včetně podlahových lišt a to i s přesunem hmot, který k tomuto stavebnímu dílu PSV náleží.

15) Skupina konstrukcí a vybavení nazvaná dle struktury vyhlášky č. 3/2008 Sb. Podlahy ostatních místností obsahuje následující položky rozpočtu Stavební řešení:

- některé položky stavebního dílu 63 Podlahy a podlahové konstrukce a to položky betonové mazaniny včetně výztuže,
- poměrnou část ceny za stavební díl 99 Staveništní přesun hmot, který je rozdělen poměrově dle ceny jednotlivých skupin konstrukcí a vybavení, které jsou tvořeny vybranými položkami stavebních dílů HSV,
- některé položky stavebního dílu 711 Izolace proti vodě a to položky dodávky a montáže vodorovné izolace proti zemní vlhkosti včetně penetrace a to i s poměrnou částí ceny za přesun hmot, který k tomuto stavebnímu dílu PSV náleží,
- některé položky stavebního dílu 713 Izolace tepelné, a to položky dodávky a montáže tepelné izolace podlah z EPS 100 Z tl. 100 mm (1.NP) a z minerální plsti ISOVER DOMO tl. 2x120 mm (2.NP) a to i s poměrnou částí ceny za přesun hmot, který k tomuto stavebnímu dílu PSV náleží,
- některé položky stavebního dílu 762 Konstrukce tesařské, a to položky dodávky a montáže prkenné podlahy na dřevěný rošt (2.NP) a to i s poměrnou částí ceny za přesun hmot, který k tomuto stavebnímu dílu PSV náleží,
- některé položky stavebního dílu 771 Podlahy z dlaždic, a to položky vyrovnání podkladu samonivelační hmotou, penetrace a položky dodávky a montáže podlah z keramických dlaždic včetně soklíku a to i s poměrnou částí ceny za přesun hmot, který k tomuto stavebnímu dílu PSV náleží,
- některé položky stavebního dílu 775 Podlahy vlysové a parketové a to položky dodávky a montáže podlah lamelových na vyrovnávací podložku včetně podlahových lišt a to i s přesunem hmot, který k tomuto stavebnímu dílu PSV náleží.

16) Skupina konstrukcí a vybavení nazvaná dle struktury vyhlášky č. 3/2008 Sb. **Vytápění** obsahuje následující položky rozpočtu Stavební řešení:

- veškeré položky stavebního dílu 733 Ústřední vytápění – potrubí (oceněno pomocí rozpočtových ukazatelů),
- veškeré položky stavebního dílu 734 Ústřední vytápění – armatury (oceněno pomocí rozpočtových ukazatelů),
- veškeré položky stavebního dílu 735 Ústřední vytápění – otopná tělesa (oceněno pomocí rozpočtových ukazatelů).

17) Skupina konstrukcí a vybavení nazvaná dle struktury vyhlášky č. 3/2008 Sb. **Elektroinstalace** obsahuje následující položky rozpočtu Stavební řešení:

- část položky silnoproudu stavebního dílu 21-M Elektromontáže (oceněno pomocí rozpočtových ukazatelů). Položka silnoproudu je rozdělena podle cenových podílů RD č. 1 do skupiny elektroinstalace (85 %) a bleskovod (15 %).

18) Skupina konstrukcí a vybavení nazvaná dle struktury vyhlášky č. 3/2008 Sb. **Bleskovod** obsahuje následující položky rozpočtu Stavební řešení:

- část položky silnoproudu stavebního dílu 21-M Elektromontáže (oceněno pomocí rozpočtových ukazatelů). Položka silnoproudu je rozdělena podle cenových podílů RD č. 1 do skupiny elektroinstalace (85 %) a bleskovod (15 %).

19) Skupina konstrukcí a vybavení nazvaná dle struktury vyhlášky č. 3/2008 Sb. **Rozvod vody** obsahuje následující položky rozpočtu Stavební řešení:

- veškeré položky stavebního dílu 722 Zdravotechnika – vnitřní vodovod (oceněno pomocí rozpočtových ukazatelů).

20) Skupina konstrukcí a vybavení nazvaná dle struktury vyhlášky č. 3/2008 Sb. **Zdroj teplé vody** obsahuje následující položky rozpočtu Stavební řešení:

- veškeré položky stavebního dílu 731 Kotelny (oceněno pomocí rozpočtových ukazatelů).

21) Skupina konstrukcí a vybavení nazvaná dle struktury vyhlášky č. 3/2008 Sb. **Instalace plynu** obsahuje následující položky rozpočtu Stavební řešení:

- veškeré položky stavebního dílu 723 Zdravotechnika – vnitřní plynovod (oceněno pomocí rozpočtových ukazatelů).
- 22) Skupina konstrukcí a vybavení nazvaná dle struktury vyhlášky č. 3/2008 Sb. **Kanalizace** obsahuje následující položky rozpočtu Stavební řešení:
- veškeré položky stavebního dílu 721 Zdravotechnika – vnitřní kanalizace (oceněno pomocí rozpočtových ukazatelů).
- 23) Skupina konstrukcí a vybavení nazvaná dle struktury vyhlášky č. 3/2008 Sb. **Vybavení kuchyní** není v rozpočtech uvedena.
- 24) Skupina konstrukcí a vybavení nazvaná dle struktury vyhlášky č. 3/2008 Sb. **Vnitřní hygienické vybavení** obsahuje následující položky rozpočtu Stavební řešení:
- část položky zařizovací předměty stavebního dílu 725 Zdravotechnika - zařizovací předměty (oceněno pomocí rozpočtových ukazatelů). Položka zařizovacích předmětů je rozdělena podle cenových podílů RD č. 1 do skupiny vnitřní hygienické vybavení (90 %) a záchod (10 %).
- 25) Skupina konstrukcí a vybavení nazvaná dle struktury vyhlášky č. 3/2008 Sb. **Záchod** obsahuje následující položky rozpočtu ZTI:
- část položky zařizovací předměty stavebního dílu 725 Zdravotechnika - zařizovací předměty (oceněno pomocí rozpočtových ukazatelů). Položka zařizovacích předmětů je rozdělena podle cenových podílů RD č. 1 do skupiny vnitřní hygienické vybavení (90 %) a záchod (10 %).
- 26) Skupina konstrukcí a vybavení nazvaná dle struktury vyhlášky č. 3/2008 Sb. **Ostatní** obsahuje následující položky rozpočtu Stavební řešení:
- položku montáže vzduchotechnických zařízení (digestoř) stavebního dílu 21-M Elektromontáže (oceněno pomocí rozpočtových ukazatelů).
- 27) Položky kontaktního zateplovacího systému ETICS jsou zařazeny dle struktury vyhlášky č. 3/2008 Sb. do skupiny **Konstrukce neuvedené**, protože nebylo zcela zřejmé, zda je s těmito položkami ve vyhlášce č. 3/2008 Sb. počítáno ve skupině Svislé konstrukce nebo Fasádní omítky. Skupina konstrukcí a vybavení nazvaná dle struktury vyhlášky č. 3/2008 Sb. Konstrukce neuvedené - ETICS obsahuje následující položky rozpočtu Stavební řešení:

- některé položky stavebního dílu 62 Úpravy povrchů vnější a to položky dodávky a montáže kontaktního zateplovacího systému fasády z izolačních lamel ISOVER NF 333 tl. 120 mm, soklu z XPS STYRODUR tl. 80 mm, ostění z izolačních lamel ISOVER NF 333 tl. 30 mm a parapetů z XPS tl. 30 mm,
- poměrnou část ceny za položky řadového trubkového lešení stavebního dílu 94 Lešení a stavební výtahy, která je rozdělena poměrově dle ceny vybraných skupin konstrukcí a vybavení (fasádní omítky, konstrukce neuvedené - zateplovací systém), které jsou tvořeny vybranými položkami stavebních dílů HSV,
- poměrnou část ceny za stavební díl 99 Staveništní přesun hmot, který je rozdělen poměrově dle ceny jednotlivých skupin konstrukcí a vybavení, které jsou tvořeny vybranými položkami stavebních dílů HSV.

28) Položky dodávky a montáže atypických půdních schodů jsou zařazeny dle struktury vyhlášky č. 3/2008 Sb. do skupiny **Konstrukce neuvedené**, protože se jedná o vybavení, které není součástí standardního provedení podle vyhlášky č. 3/2008 Sb.

Tab. č. 52 – Porovnání cenových podílů konstrukcí a vybavení RD č. 5 dle rozpočtu a dle vyhlášky č. 3/2008 Sb.

| RODINNÝ DŮM Č. 5 - TYP A | | | DLE ROZPOČTU | | DLE VYHLÁŠKY č. 3/2008 Sb. | | POROVNÁNÍ | ROZDÍL |
|--------------------------|---------------------------|--|---------------------|------------------------------|----------------------------|-------------------|-------------|-------------|
| Pol.č. | Konstrukce a vybavení | Provedení | Cena bez DPH | Cenové podíly kcí a vybavení | Uprav. podíl | Přepočítaný podíl | | |
| (1) | (2) | (3) | (4) | (5)=(4)/celk(4) | (6) | (7)=(6)/celk(6) | (8)=(5)/(7) | (9)=(5)-(7) |
| 1 | Základy vč. zemních prací | základové pasy s izolací | 246 778,44 | 0,079 | 0,082 | 0,077 | 1,03 | 0,002 |
| 2 | Svislé konstrukce | KM BETA SENDWIX tl. 240 mm | 323 056,26 | 0,104 | 0,212 | 0,199 | 0,52 | -0,095 |
| 3 | Stropy | panely z předpjatého betonu PARTEK | 233 260,84 | 0,075 | 0,079 | 0,074 | 1,01 | 0,001 |
| 4 | Zastřešení mimo krytinu | dřevěný krov | 210 676,81 | 0,068 | 0,073 | 0,068 | 0,99 | -0,001 |
| 5 | Krytiny střech | ocelová falcovaná krytina | 198 755,80 | 0,064 | 0,034 | 0,032 | 2,00 | 0,032 |
| 6a | Klempířské kce | poplastovaný plech | 46 068,69 | 0,015 | 0,004 | 0,004 | 3,72 | 0,011 |
| 6b | Klempířské kce | měď | 52 017,72 | 0,017 | 0,007 | 0,007 | 2,42 | 0,010 |
| 7 | Vnitřní omítky | omítka váp.cem. štuková Baumit | 172 776,65 | 0,055 | 0,058 | 0,054 | 1,02 | 0,001 |
| 8 | Fasádní omítky | omítka váp.cem. jádrová, nátěr Baumit | 96 259,07 | 0,031 | 0,028 | 0,026 | 1,18 | 0,005 |
| 9 | Vnější obklady | nejsou | 0,00 | 0,000 | 0,000 | 0,000 | 0,00 | 0,000 |
| 10 | Vnitřní obklady | koupelna, WC, kuchyně, prádelna | 41 512,05 | 0,013 | 0,023 | 0,022 | 0,62 | -0,008 |
| 11 | Schody | nejsou | 0,00 | 0,000 | 0,000 | 0,000 | 0,00 | 0,000 |
| 12 | Dveře | dřevěné hladké plně do obložkových zárubní, posuvné do pouzdra | 132 031,87 | 0,042 | 0,032 | 0,030 | 1,41 | 0,012 |
| 13 | Okna | plastová | 161 382,16 | 0,052 | 0,052 | 0,049 | 1,06 | 0,003 |
| 14 | Podlaha obytných m. | lamino, keramická dlažba | 190 364,46 | 0,061 | 0,022 | 0,021 | 2,96 | 0,040 |
| 15 | Podlaha ostatních m. | keramická dlažba | 193 125,71 | 0,062 | 0,010 | 0,009 | 6,61 | 0,053 |
| 16 | Vytápění | ústřední s kotlem na plyn | 87 770,00 | 0,028 | 0,052 | 0,049 | 0,58 | -0,021 |
| 17 | Elektroinstalace | plně vybaven | 146 999,00 | 0,047 | 0,043 | 0,040 | 1,17 | 0,007 |
| 18 | Bleskosvod | instalován | 25 941,00 | 0,008 | 0,006 | 0,006 | 1,48 | 0,003 |
| 19 | Rozvod vody | studená a teplá | 36 140,00 | 0,012 | 0,032 | 0,030 | 0,39 | -0,018 |
| 20 | Zdroj teplé vody | zásobník plynového kotle | 33 560,00 | 0,011 | 0,019 | 0,018 | 0,60 | -0,007 |
| 21 | Instalace plynu | zemní plyn | 10 325,00 | 0,003 | 0,005 | 0,005 | 0,71 | -0,001 |
| 22 | Kanalizace | plně odkanalizován | 33 560,00 | 0,011 | 0,031 | 0,029 | 0,37 | -0,018 |
| 23 | Vybavení kuchyní | není instalováno | 0,00 | 0,000 | 0,000 | 0,000 | 0,00 | 0,000 |
| 24 | Vnitřní hyg. vybavení | vana plastová, umývadlo | 137 061,00 | 0,044 | 0,041 | 0,038 | 1,14 | 0,006 |
| 25 | Záchod | závěsný splachovací | 15 229,00 | 0,005 | 0,003 | 0,003 | 1,74 | 0,002 |
| 26 | Ostatní | digestoř, internet | 10 325,00 | 0,003 | 0,034 | 0,032 | 0,10 | -0,029 |
| 27 | Konstrukce neuvedené | kontaktní zateplovací systém | 275 043,94 | 0,088 | 0,081 | 0,076 | 1,15 | 0,012 |
| 28 | Konstrukce neuvedené | půdní schody | 8 007,27 | 0,003 | 0,002 | 0,002 | 1,15 | 0,000 |
| | Celkem | | 3 118 027,75 | 1,000 | 1,066 | 1,000 | | |

3.2.6.1 Komentář k porovnání cenových podílů konstrukcí a vybavení

Cenové podíly konstrukcí a vybavení získané z položkového rozpočtu, které jsou cca o 50 % nižší než cenové podíly konstrukcí a vybavení podle vyhlášky č. 3/2008 Sb. jsou následující:

- svislé konstrukce,
- rozvody vody,
- kanalizace,
- ostatní.

Podobně jako u rodinného domu č. 1, 2, 3 a 4 je cenový podíl Svislých konstrukcí vypočtený z položkového rozpočtu nižší než cenový podíl vyhlášky č. 3/2008 Sb. Jedná se o stejný případ, kdy výši cenového podílu svislých konstrukcí ovlivňují náklady na kontaktní zateplovací systém.

Cenové podíly Rozvody vody, Kanalizace a Ostatní vypočtené z položkového rozpočtu jsou nižší než cenové podíly vyhlášky č. 3/2008 Sb. Stavební díly položkového rozpočtu, které tvoří tyto cenové podíly, byly v položkovém rozpočtu oceněny pomocí rozpočtových ukazatelů firmy ÚRS Praha, a.s., proto se jedná pouze o cenu orientační.

Cenové podíly konstrukcí a vybavení získané z položkového rozpočtu, které jsou podstatně vyšší než cenové podíly konstrukcí a vybavení podle vyhlášky č. 3/2008 Sb. jsou uvedeny níže:

- krytina střech,
- klempířské konstrukce,
- podlahy obytných místností,
- podlahy ostatních místností,
- záchod.

Cenový podíl Krytiny střechy získaný z položkového rozpočtu je 2× vyšší než cenový podíl vyhlášky č. 3/2008 Sb. Krytina střechy rodinného domu č. 5 je tvořena ocelovým falcovaným plechem Lindab Seamline, která by měla být pro účely oceňování podle vyhlášky č. 3/2008 Sb. pravděpodobně označena za nadstandardní provedení nebo by měla být oceněna jako neuvedená konstrukce.

Cenový podíl Klempířských konstrukcí je rozdělen podle provedení (poplastovaný plech, měď) na dvě části. I po úpravě cenového podílu klempířských konstrukcí provedených z měděného plechu koeficientem nadstandardního provedení 1,54 je tento cenový podíl podle vyhlášky č. 3/2008 Sb. výrazně nižší než cenový podíl klempířských konstrukcí získaný z položkového rozpočtu, proto by měly být klempířské konstrukce z měděného plechu oceněny jako neuvedené konstrukce.

Podobně jako u rodinného domu č. 1, 2, 3 a 4 cenové podíly podlah obytných místností a podlah ostatních místností jsou výrazně vyšší než cenové podíly vyhlášky č. 3/2008 Sb. Tyto rozdíly v cenových podílech získaných z položkového rozpočtu a vyhlášky č. 3/2008 Sb. jsou pravděpodobně způsobeny nejednoznačností obsahu těchto cenových podílů ve vyhlášce č. 3/2008 Sb. Stejně jako u rodinného domu č. 1, 2, 3 a 4 jsou do cenových podílů podlah obytných a ostatních místností určených na základě položkového rozpočtu zahrnuty i náklady na tepelné izolace, hydroizolace a ostatní podkladní vrstvy (betonové mazaniny, samonivelační stěrky, apod.). Cenový podíl podlah ostatních místností získaný z položkového rozpočtu je téměř 7× vyšší než cenový podíl vyhlášky č. 3/2008 Sb. Tento výrazný rozdíl je způsoben, zařazením položek konstrukce podlahy půdy (dřevěný rošt, tepelná izolace ISOVER DOMO tl. 2x120 mm, prkenná podlaha) do cenového podílu Podlahy ostatních místností.

Cenový podíl Záchod vypočtený z položkového rozpočtu jsou vyšší než cenový podíl vyhlášky č. 3/2008 Sb. Stavební díl položkového rozpočtu, který tvoří tento cenový podíl, byl v položkovém rozpočtu oceněn pomocí rozpočtového ukazatele firmy ÚRS Praha, a.s., proto se jedná pouze o cenu orientační.

Následující cenové podíly konstrukcí a vybavení jsou vzhledem k celkové ceně ZRN výrazně nižší:

- svislé konstrukce,
- vytápění,
- ostatní.

Následující cenové podíly konstrukcí a vybavení jsou vzhledem k celkové ceně ZRN výrazně vyšší:

- krytina střech,
- podlahy obytných místností a podlahy ostatních místností.

3.3 POROVNÁNÍ A ANALÝZA CENOVÝCH PODÍLŮ KONSTRUKCÍ A VYBAVENÍ

V následující tabulce č. 53 jsou porovnány cenové podíly konstrukcí a vybavení získané z položkového rozpočtu s cenovými podíly konstrukcí a vybavení zjištěnými ve vyhlášce č. 3/2008 Sb., které jsou upravené podle provedení oceňovaného objektu. Porovnání mezi cenovými podíly konstrukcí a vybavení je vyjádřeno podílem cenových podílů podle položkového rozpočtu a cenových podílů podle vyhlášky č. 3/2008 Sb. Tento podíl představuje kolikrát je cenový podíl získaný z položkového rozpočtu vyšší nebo nižší než cenový podíl vyhlášky č. 3/2008 Sb. resp. kolikrát je daná konstrukce nebo vybavení dražší nebo levnější než udává vyhláška č. 3/2008 Sb.

Následující cenové podíly konstrukcí a vybavení získané z položkových rozpočtů jsou výrazně nižší než cenové podíly podle vyhlášky č. 3/2008 Sb. u všech posuzovaných rodinných domů:

- svislé konstrukce,
- vnitřní obklady,
- rozvody vody,
- kanalizace,
- ostatní.

U všech posuzovaných rodinných domů je cenový podíl Svislých konstrukcí vypočtený z položkového rozpočtu nižší než cenový podíl podle vyhlášky č. 3/2008 Sb. Jak již bylo řečeno ve vyhlášce č. 3/2008 Sb. není uvedeno, do které skupiny konstrukcí a vybavení náklady na kontaktní zateplovací systém zařadit. Z výše uvedených rozdílů cenových podílů svislých konstrukcí vypočtených z položkových rozpočtů posuzovaných rodinných domů a cenových podílů vyhlášky č. 3/2008 Sb. lze však usuzovat, že náklady na kontaktní zateplovací systém jsou podle vyhlášky č. 3/2008 Sb. součástí cenového podílu Svislé konstrukce.

Cenový podíl Vnitřní obklady je u všech posuzovaných rodinných domů nižší než cenový podíl podle vyhlášky č. 3/2008 Sb. Ve vyhlášce č. 3/2008 Sb. je pravděpodobně uvažováno s vyšším rozsahem prací, které tento cenový podíl tvoří.

Cenové podíly Rozvody vody, Kanalizace a Ostatní vypočtené z položkového rozpočtu jsou u všech posuzovaných rodinných domů nižší než cenové podíly vyhlášky č. 3/2008 Sb. Stavební díly položkového rozpočtu, které tvoří tyto cenové podíly, byly v položkovém rozpočtu oceněny pomocí rozpočtových ukazatelů firmy ÚRS Praha, a.s.

Následující cenové podíly konstrukcí a vybavení získané z položkových rozpočtů jsou výrazně vyšší než cenové podíly podle vyhlášky č. 3/2008 Sb. u všech posuzovaných rodinných domů:

- krytina střechy,
- podlahy obytných místností,
- podlahy ostatních místností.

Cenové podíly Krytiny střechy získané z položkových rozpočtů jsou u všech rodinných domů vyšší než cenové podíly vyhlášky č. 3/2008 Sb. Krytina střechy rodinného domu č. 1, 2, 3 a 4 je provedena z betonových tašek, které jsou ve stavební praxi považovány za standardní provedení. Pro účely oceňování podle vyhlášky č. 3/2008 Sb. by však měly být, podle dosažených rozdílů v cenových podílech, pravděpodobně označeny za nadstandardní provedení. Krytina střechy rodinného domu č. 5 je tvořena ocelovým falcovaným plechem Lindab Seamline, která by měla být pro účely oceňování podle vyhlášky č. 3/2008 Sb. pravděpodobně označena za nadstandardní provedení nebo by měla být oceněna jako neuvedená konstrukce.

U všech posuzovaných rodinných domů jsou cenové podíly Podlaha obytných místností a Podlaha ostatních místností výrazně vyšší než cenové podíly vyhlášky č. 3/2008 Sb. Tyto rozdíly v cenových podílech získaných z položkových rozpočtů a vyhlášky č. 3/2008 Sb. jsou pravděpodobně způsobeny nejednoznačností obsahu těchto cenových podílů ve vyhlášce č. 3/2008 Sb. Do cenových podílů podlah obytných a ostatních místností, určených na základě položkových rozpočtů, jsou zahrnuty i náklady na teplené izolace, hydroizolace a ostatní podkladní vrstvy (betonové mazaniny, samonivelační stěrky, apod.). Není však zcela zřejmé, zda cenové podíly podlah obytných a ostatních místností podle vyhlášky č. 3/2008 Sb. obsahují i tyto náklady nebo se jedná pouze o podíly určené pro nášlapnou vrstvu podlah.

Tab. č. 53 – Porovnání cenových podílů konstrukcí a vybavení získaných z položkového rozpočtu a zjištěných ve vyhlášce č. 3/2008 Sb.

| Porovnání cenových podílů konstrukcí a vybavení získaných z položkového rozpočtu a zjištěných ve vyhlášce č. 3/2008 Sb. | | | | | | | | | | | | | | | | |
|---|-------------------------|-----------------|----------|-------------|-----------------|----------|-------------|-----------------|----------|---------------|-----------------|----------|-------------|-----------------|----------|-------------|
| Pol.č | Konstrukce a vybavení | RD č. 1 - TYP B | | | RD č. 2 - TYP A | | | RD č. 3 - TYP C | | | RD č. 4 - TYP A | | | RD č. 5 - TYP A | | |
| | | Rozpočet | Vyhláška | Podíl | Rozpočet | Vyhláška | Podíl | Rozpočet | Vyhláška | Podíl | Rozpočet | Vyhláška | Podíl | Rozpočet | Vyhláška | Podíl |
| (1) | (2) | (3) | (4) | (5)=(3)/(4) | (6) | (7) | (8)=(6)/(7) | (9) | (10) | (11)=(9)/(10) | (6) | (7) | (8)=(6)/(7) | (6) | (7) | (8)=(6)/(7) |
| 1 | Základy vč. zem. prací | 0,068 | 0,065 | 1,058 | 0,110 | 0,078 | 1,411 | 0,179 | 0,051 | 3,500 | 0,081 | 0,078 | 1,038 | 0,079 | 0,077 | 1,029 |
| 2 | Svislé konstrukce | 0,112 | 0,203 | 0,554 | 0,120 | 0,202 | 0,594 | 0,150 | 0,221 | 0,680 | 0,130 | 0,203 | 0,643 | 0,104 | 0,199 | 0,521 |
| 3 | Stropy | 0,104 | 0,076 | 1,358 | 0,082 | 0,075 | 1,087 | 0,092 | 0,086 | 1,064 | 0,076 | 0,076 | 1,003 | 0,075 | 0,074 | 1,010 |
| 4 | Zastřešení mimo krytinu | 0,058 | 0,047 | 1,226 | 0,091 | 0,070 | 1,313 | 0,030 | 0,051 | 0,591 | 0,114 | 0,070 | 1,632 | 0,068 | 0,068 | 0,987 |
| 5 | Krytiny střech | 0,047 | 0,029 | 1,626 | 0,041 | 0,032 | 1,277 | 0,043 | 0,031 | 1,380 | 0,054 | 0,033 | 1,675 | 0,064 | 0,032 | 1,999 |
| 6 | Klempířské kce | 0,034 | 0,011 | 3,060 | 0,014 | 0,013 | 1,051 | 0,009 | 0,008 | 1,229 | 0,007 | 0,009 | 0,771 | 0,031 | 0,011 | 2,898 |
| 7 | Vnitřní omítky | 0,048 | 0,056 | 0,856 | 0,050 | 0,055 | 0,910 | 0,070 | 0,058 | 1,221 | 0,040 | 0,055 | 0,729 | 0,055 | 0,054 | 1,019 |
| 8 | Fasádní omítky | 0,017 | 0,028 | 0,615 | 0,015 | 0,027 | 0,572 | 0,012 | 0,026 | 0,462 | 0,027 | 0,027 | 1,021 | 0,031 | 0,026 | 1,176 |
| 9 | Vnější obklady | 0,016 | 0,006 | 2,843 | 0,014 | 0,007 | 1,841 | 0,006 | 0,007 | 0,763 | 0,007 | 0,005 | 1,394 | 0,000 | 0,000 | 0,000 |
| 10 | Vnitřní obklady | 0,010 | 0,021 | 0,457 | 0,009 | 0,022 | 0,416 | 0,010 | 0,021 | 0,495 | 0,014 | 0,022 | 0,644 | 0,013 | 0,022 | 0,617 |
| 11 | Schody | 0,041 | 0,022 | 1,879 | 0,013 | 0,010 | 1,345 | 0,028 | 0,022 | 1,310 | 0,007 | 0,010 | 0,713 | 0,000 | 0,000 | 0,000 |
| 12 | Dveře | 0,048 | 0,030 | 1,610 | 0,023 | 0,031 | 0,738 | 0,023 | 0,030 | 0,757 | 0,031 | 0,031 | 1,027 | 0,042 | 0,030 | 1,411 |
| 13 | Okna | 0,023 | 0,047 | 0,489 | 0,049 | 0,050 | 0,993 | 0,035 | 0,048 | 0,716 | 0,060 | 0,050 | 1,208 | 0,052 | 0,049 | 1,061 |
| 14 | Podlaha obytných m. | 0,034 | 0,020 | 1,721 | 0,076 | 0,021 | 3,605 | 0,030 | 0,020 | 1,501 | 0,079 | 0,021 | 3,766 | 0,061 | 0,021 | 2,959 |
| 15 | Podlaha ostatních m. | 0,031 | 0,010 | 3,137 | 0,032 | 0,010 | 3,381 | 0,040 | 0,012 | 3,273 | 0,040 | 0,010 | 4,161 | 0,062 | 0,009 | 6,605 |
| 16 | Vytápění | 0,046 | 0,040 | 1,142 | 0,034 | 0,050 | 0,694 | 0,029 | 0,050 | 0,588 | 0,028 | 0,050 | 0,553 | 0,028 | 0,049 | 0,577 |
| 17 | Elektroinstalace | 0,037 | 0,037 | 0,995 | 0,058 | 0,041 | 1,406 | 0,049 | 0,040 | 1,243 | 0,046 | 0,041 | 1,120 | 0,047 | 0,040 | 1,169 |
| 18 | Bleskosvod | 0,005 | 0,005 | 0,831 | 0,010 | 0,006 | 1,778 | 0,009 | 0,006 | 1,535 | 0,008 | 0,006 | 1,417 | 0,008 | 0,006 | 1,479 |
| 19 | Rozvod vody | 0,034 | 0,027 | 1,264 | 0,014 | 0,031 | 0,464 | 0,012 | 0,027 | 0,443 | 0,011 | 0,031 | 0,370 | 0,012 | 0,030 | 0,386 |
| 20 | Zdroj teplé vody | 0,015 | 0,016 | 0,934 | 0,012 | 0,018 | 0,670 | 0,011 | 0,016 | 0,701 | 0,011 | 0,018 | 0,579 | 0,011 | 0,018 | 0,604 |
| 21 | Instalace plynu | 0,003 | 0,005 | 0,665 | 0,004 | 0,005 | 0,849 | 0,003 | 0,005 | 0,733 | 0,003 | 0,005 | 0,678 | 0,003 | 0,005 | 0,706 |
| 22 | Kanalizace | 0,025 | 0,025 | 0,999 | 0,013 | 0,030 | 0,445 | 0,011 | 0,026 | 0,442 | 0,011 | 0,030 | 0,355 | 0,011 | 0,029 | 0,370 |
| 23 | Vybavení kuchyní | 0,000 | 0,000 | 0,000 | 0,000 | 0,000 | 0,000 | 0,000 | 0,000 | 0,000 | 0,000 | 0,000 | 0,000 | 0,000 | 0,000 | 0,000 |
| 24 | Vnitřní hyg. vybavení | 0,020 | 0,046 | 0,425 | 0,054 | 0,039 | 1,374 | 0,046 | 0,041 | 1,132 | 0,043 | 0,039 | 1,096 | 0,044 | 0,038 | 1,143 |
| 25 | Záchod | 0,005 | 0,004 | 1,427 | 0,006 | 0,003 | 2,086 | 0,005 | 0,003 | 1,803 | 0,005 | 0,003 | 1,664 | 0,005 | 0,003 | 1,736 |
| 26 | Ostatní | 0,025 | 0,033 | 0,753 | 0,004 | 0,032 | 0,125 | 0,003 | 0,038 | 0,092 | 0,003 | 0,033 | 0,100 | 0,003 | 0,032 | 0,104 |
| 27 | Kce neuvedené | 0,081 | 0,079 | 1,027 | 0,041 | 0,035 | 1,163 | 0,053 | 0,049 | 1,093 | 0,052 | 0,040 | 1,304 | 0,088 | 0,076 | 1,155 |
| 28 | Kce neuvedené | 0,011 | 0,011 | 1,027 | 0,009 | 0,008 | 1,163 | 0,009 | 0,009 | 1,093 | 0,011 | 0,008 | 1,304 | 0,003 | 0,002 | 1,155 |

Cenové podíly konstrukcí a vybavení pro celou vybranou skupinu rodinných domů lze určit pouze pro rodinné domy stejného typu podle vyhlášky č.3/2008 Sb. Z tohoto důvodu jsou cenové podíly pro vybranou skupinu rodinných domů stanoveny z cenových podílů konstrukcí a vybavení rodinných domů č. 2, 4 a 5. Typ rodinného domu podle vyhlášky č. 3/2008 Sb. se odvíjí od druhu konstrukce, počtu nadzemních podlaží a podsklepení.

V následující tabulce č. 54 jsou uvedeny cenové podíly konstrukcí a vybavení získané z položkových rozpočtů rodinných domů č. 2, 4 a 5, z kterých jsou dále určeny cenové podíly konstrukcí a vybavení pro tuto skupinu rodinných domů.

Tab. č. 54 – Porovnání cenových podílů konstrukcí a vybavení pro skupinu RD

| Cenové podíly konstrukcí a vybavení pro skupinu rodinných domů | | | | | | | |
|--|---------------------------|-----------------|-----------------|-----------------|-------------------------|--------------------------------|-------------|
| Pol.č. | Konstrukce a vybavení | RD č. 2 - TYP A | RD č. 4 - TYP A | RD č. 5 - TYP A | CENOVÝ PODÍL ZA SKUPINU | CENOVÝ PODÍLY VYHLÁŠKY - TYP A | ROZDÍL |
| | | Rozpočet | Rozpočet | Rozpočet | | | |
| (1) | (2) | (3) | (4) | (5) | (6)=((3)+(4)+(5))/3 | (7) | (8)=(6)/(7) |
| 1 | Základy vč. zemních prací | 0,110 | 0,081 | 0,079 | 0,090 | 0,082 | 1,102 |
| 2 | Svislé konstrukce | 0,120 | 0,130 | 0,104 | 0,118 | 0,212 | 0,557 |
| 3 | Stropy | 0,082 | 0,076 | 0,075 | 0,078 | 0,079 | 0,981 |
| 4 | Zastřešení mimo krytinu | 0,091 | 0,114 | 0,068 | 0,091 | 0,073 | 1,247 |
| 5 | Krytiny střech | 0,041 | 0,054 | 0,064 | 0,053 | 0,034 | 1,565 |
| 6 | Klempířské kce | 0,014 | 0,007 | 0,031 | 0,017 | 0,009 | 1,926 |
| 7 | Vnitřní omítky | 0,050 | 0,040 | 0,055 | 0,049 | 0,058 | 0,841 |
| 8 | Fasádní omítky | 0,015 | 0,027 | 0,031 | 0,024 | 0,028 | 0,875 |
| 9 | Vnější obklady | 0,014 | 0,007 | 0,000 | 0,007 | 0,005 | 1,347 |
| 10 | Vnitřní obklady | 0,009 | 0,014 | 0,013 | 0,012 | 0,023 | 0,531 |
| 11 | Schody | 0,013 | 0,007 | 0,000 | 0,007 | 0,010 | 0,655 |
| 12 | Dveře | 0,023 | 0,031 | 0,042 | 0,032 | 0,032 | 1,003 |
| 13 | Okna | 0,049 | 0,060 | 0,052 | 0,054 | 0,052 | 1,033 |
| 14 | Podlaha obytných m. | 0,076 | 0,079 | 0,061 | 0,072 | 0,022 | 3,273 |
| 15 | Podlaha ostatních m. | 0,032 | 0,040 | 0,062 | 0,045 | 0,010 | 4,467 |
| 16 | Vytápění | 0,034 | 0,028 | 0,028 | 0,030 | 0,052 | 0,578 |
| 17 | Elektroinstalace | 0,058 | 0,046 | 0,047 | 0,050 | 0,043 | 1,170 |
| 18 | Bleskosvod | 0,010 | 0,008 | 0,008 | 0,009 | 0,006 | 1,480 |
| 19 | Rozvod vody | 0,014 | 0,011 | 0,012 | 0,012 | 0,032 | 0,386 |
| 20 | Zdroj teplé vody | 0,012 | 0,011 | 0,011 | 0,011 | 0,019 | 0,587 |
| 21 | Instalace plynu | 0,004 | 0,003 | 0,003 | 0,004 | 0,005 | 0,707 |
| 22 | Kanalizace | 0,013 | 0,011 | 0,011 | 0,011 | 0,031 | 0,370 |
| 23 | Vybavení kuchyní | 0,000 | 0,000 | 0,000 | 0,000 | 0,005 | 0,000 |
| 24 | Vnitřní hyg. vybavení | 0,054 | 0,043 | 0,044 | 0,047 | 0,041 | 1,144 |
| 25 | Záchod | 0,006 | 0,005 | 0,005 | 0,005 | 0,003 | 1,737 |
| 26 | Ostatní | 0,004 | 0,003 | 0,003 | 0,004 | 0,034 | 0,104 |
| 27 | Kce neuvedené | 0,041 | 0,052 | 0,088 | 0,060 | - | - |
| 28 | Kce neuvedené | 0,009 | 0,011 | 0,003 | - | - | - |

V následující tabulce č. 55 je provedeno ocenění rodinného domu č. 5 nákladovou metodou podle vyhlášky č. 3/2008 Sb. s použitím cenových podílů konstrukcí a vybavení zjištěných pro skupinu rodinných domů.

Tab. č. 55 – Výpočet ceny RD č. 5 nákladovou metodou dle vyhlášky č. 3/2008 Sb. s použitím cenových podílů konstrukcí a vybavení zjištěných pro skupinu RD

| Výpočet ceny - rodinný dům zděný nepodsklepený s jedním nadzemním podlažím | | | | | |
|--|---|------------------|--|-----------|---------------|
| Rodinný dům podle § 5 a přílohy č. 6 vyhlášky č. 3/2008 Sb. | | | typ | A | nepodsklepený |
| Střecha | | | | šikmá | |
| Základní cena | dle typu z přílohy č. 6 vyhlášky | ZC' | Kč/m ³ | | 2 290,00 |
| Koeficient využití podkroví | | K _{pod} | | | 1,00 |
| Základní cena po 1. úpravě | = ZC' x K _{pod} x K _{řad} | ZC | Kč/m ³ | | 2 290,00 |
| Obestavěný prostor objektu | | OP | m ³ | | 684,29 |
| Koeficient polohový | (příloha č. 14 vyhlášky) | K ₅ | - | | 1,000 |
| Koeficient změny cen staveb | (příloha č. 38 vyhlášky, dle CZ-CC) | K _i | - | CZ-CC 111 | 2,155 |
| Koeficient prodejnosti | (příloha č. 39 vyhlášky) | K _p | - | | 1,206 |
| Podklady pro výpočet konstrukce neuvedené | | | | | |
| Pořizovací cena ETICS v čase a místě odhadu | | CK | | | 275 043,94 |
| Podíl ceny konstrukce neuvedené - ETICS | | PK | CK/(ZC×OP×K ₅ ×K _i) | | 0,081 |
| Pořizovací cena ETICS v čase a místě odhadu | | CK | | | 8 007,27 |
| Podíl ceny konstrukce neuvedené - půdní schody | | PK | CK/(ZC×OP×K ₅ ×K _i) | | 0,002 |

| Koeficient vybavení stavby | | | | | | | | |
|----------------------------|---------------------------|--|--------|----------------|-----|--------|-------|--------------|
| Pol.č. | Konstrukce a vybavení | Provedení | Stand. | Podíl (př. 15) | % | Pod.č. | Koef. | Uprav. podíl |
| 1 | Základy vč. zemních prací | základové pasy s izolací | S | 0,090 | 100 | 0,090 | 1,00 | 0,090 |
| 2 | Svislé konstrukce | vápenopísk. kvádry KM BETA SENDWIX tl. 240 mm | S | 0,118 | 100 | 0,118 | 1,00 | 0,118 |
| 3 | Stropy | panely z předpjatého betonu | S | 0,078 | 100 | 0,078 | 1,00 | 0,078 |
| 4 | Zastřešení mimo krytinu | dřevěný krov | S | 0,091 | 100 | 0,091 | 1,00 | 0,091 |
| 5 | Krytiny střech | ocelová falcovaná krytina | S | 0,053 | 100 | 0,053 | 1,00 | 0,053 |
| 6a | Klempířské konstrukce | poplastovaný plech | S | 0,017 | 47 | 0,008 | 1,00 | 0,008 |
| 6b | Klempířské konstrukce | měď | N | 0,017 | 53 | 0,009 | 1,54 | 0,014 |
| 7 | Vnitřní omítky | omítka váp.cem. štuková Baumit | S | 0,049 | 100 | 0,049 | 1,00 | 0,049 |
| 8 | Fasádní omítky | omítka váp.cem. jádrová, nátěr | S | 0,024 | 100 | 0,024 | 1,00 | 0,024 |
| 9 | Vnější obklady | nejsou | C | 0,007 | 100 | 0,007 | 0,00 | 0,000 |
| 10 | Vnitřní obklady | koupelna, WC, kuchyně, prádelna | S | 0,012 | 100 | 0,012 | 1,00 | 0,012 |
| 11 | Schody | nejsou | C | 0,007 | 100 | 0,007 | 0,00 | 0,000 |
| 12 | Dveře | dřevěné do obložkových zárubní, posuvné do pouzdra | S | 0,032 | 100 | 0,032 | 1,00 | 0,032 |
| 13 | Okna | plastová | S | 0,054 | 100 | 0,054 | 1,00 | 0,054 |
| 14 | Podlahy obytných m. | lamino, keramická dlažba | S | 0,072 | 100 | 0,072 | 1,00 | 0,072 |
| 15 | Podlahy ostatních m. | keramická dlažba | S | 0,045 | 100 | 0,045 | 1,00 | 0,045 |
| 16 | Vytápění | ústřední s kotlem na plyn | S | 0,030 | 100 | 0,030 | 1,00 | 0,030 |
| 17 | Elektroinstalace | plně vybaven | S | 0,050 | 100 | 0,050 | 1,00 | 0,050 |
| 18 | Bleskosvod | instalován | S | 0,009 | 100 | 0,009 | 1,00 | 0,009 |
| 19 | Rozvod vody | studená a teplá | S | 0,012 | 100 | 0,012 | 1,00 | 0,012 |
| 20 | Zdroj teplé vody | zásobník plynového kotle | S | 0,011 | 100 | 0,011 | 1,00 | 0,011 |
| 21 | Instalace plynu | zemní plyn | S | 0,004 | 100 | 0,004 | 1,00 | 0,004 |
| 22 | Kanalizace | plně odkanalizován | S | 0,011 | 100 | 0,011 | 1,00 | 0,011 |

| | | | | | | | | |
|----------------------------|-----------------------|------------------------------|----------------------|-------|-----|-------|------|--------------|
| 23 | Vybavení kuchyní | není instalováno | C | 0,000 | 100 | 0,000 | 0,00 | 0,000 |
| 24 | Vnitřní hyg. vybavení | vana plastová, umývadlo | S | 0,047 | 100 | 0,047 | 1,00 | 0,047 |
| 25 | Záchod | závěsný splachovací | S | 0,005 | 100 | 0,005 | 1,00 | 0,005 |
| 26 | Ostatní | digestoř, internet | S | 0,004 | 100 | 0,004 | 1,00 | 0,004 |
| 27 | Kce neuvedené | kontaktní zateplovací systém | S | 0,081 | 100 | 0,081 | 1,00 | 0,081 |
| 28 | Kce neuvedené | půdní schody | S | 0,002 | 100 | 0,002 | 1,00 | 0,002 |
| | Celkem | | | 1,033 | | 1,016 | | 1,008 |
| Koeficient vybavení | | | K₄ | - | | | | 1,008 |

| | | | | |
|---|---|----------------|-------------------|---------------------|
| Zákl. cena upravená bez K _p | ZC x K ₄ x K ₅ x K _i | | Kč/m ³ | 4 972,51 |
| Zákl. cena upravená s K _p | ZC x K ₄ x K ₅ x K _i x K _p | ZCU | Kč/m ³ | 5 996,85 |
| Rok odhadu | | | | 2 012 |
| Rok pořízení | | | | 2 012 |
| Stáří | | S | roků | 0 |
| Způsob výpočtu opotřebení | analyticky | | | |
| Celková předpokládaná životnost | | Z | roků | 100 |
| Opotřebení | | O | % | 0,00 |
| Výchozí cena | ZC x K ₄ x K ₅ x K _i x K _p x OP | CN | Kč | 3 402 641,68 |
| Stupeň dokončení stavby | | D | % | 100 |
| Výchozí cena po zohlednění stupně dokončení stavby | | CND | Kč | 3 402 641,68 |
| Odpočet na opotřebení | | O | Kč | 0,00 |
| Cena po odpočtu opotřebení, bez K _p | | | Kč | 3 402 641,68 |
| Jedná se o stavbu s doloženým výskytem radonu, se stavebním povolením vydaným do 28.2.1991? | | | | ne |
| Snížení ceny za doložený výskyt radonu (§ 21 odst. 4 vyhlášky) | | 0% | Kč | 0,00 |
| Cena ke dni odhadu bez koeficientu prodejnosti | | | Kč | 3 402 642 |
| Cena ke dni odhadu s koeficientem prodejnosti | | C _N | Kč | 4 103 586 |

Cena zjištěná nákladovou metodou podle vyhlášky č. 3/2008 Sb. s použitím cenových podílů konstrukcí a vybavení zjištěných pro skupinu rodinných domů činí **3 402 642,00 Kč**.
Cena zjištěná nákladovou metodou s použitím cenových podílů podle vyhlášky č. 3/2008 Sb. činí **3 601 148,00 Kč** a cena stanovená položkovým rozpočtem činí **3 118 028,00 Kč**.

4 ZÁVĚR

V úvodu teoretické části diplomové práce jsou popsány nákladové metody stanovení výchozí ceny stavby. Je zde vysvětlen postup sestavení cenové kalkulace, podrobného položkového rozpočtu, propočtu pomocí technicko hospodářských ukazatelů (THU) a zjištění výchozí ceny stavby nákladovou metodou podle vyhlášky č. 3/2008 Sb. Další kapitola této diplomové práce je zaměřena na cenové podíly konstrukcí a vybavení stavebního objektu, které vyjadřují zastoupení jednotlivých konstrukcí a vybavení na celkové ceně stavebního objektu.

V praktické části diplomové práce jsou na pěti rodinných domech aplikovány tři nákladové metody, pomocí kterých lze zjistit výchozí ceny rodinných domů. Jedná se o stanovení výchozí ceny položkovým rozpočtem, propočtem pomocí THU a nákladovou metodou podle vyhlášky č. 3/2008 Sb. Výchozí ceny jednotlivých rodinných domů stanovené těmito nákladovými metodami jsou uvedeny v kapitole 3.1. Odchylka výchozí ceny zjištěné propočtem THU a nákladovou metodou podle vyhlášky č. 3/2008 Sb. od výchozí ceny zjištěné položkovým rozpočtem se u jednotlivých rodinných domů pohybuje od 2,37 % do 30,44 %.

Stěžejní kapitolou této diplomové práce je kapitola zabývající se stanovením cenových podílů konstrukcí a vybavení vybraných rodinných domů na celkové ceně. Cenové podíly lze pro jednotlivé druhy stavebních objektů zjistit několika způsoby a to jednak podle vyhlášky č. 3/2008 Sb. nebo pomocí položkového rozpočtu. Přesnějším avšak i pracnějším způsobem určení cenových podílů konstrukcí a vybavení pro vybranou skupinu stavebních dílů je pomocí položkového rozpočtu.

Zásadním problémem při porovnání cenových podílů konstrukcí a vybavení stanovených na základě položkového rozpočtu s cenovými podíly vyhlášky č. 3/2008 Sb. je různé členění nákladů. V položkovém rozpočtu jsou náklady resp. jednotlivé položky seskupovány do stavebních dílů, které odpovídá členění podle TSKP. Ve vyhlášce č. 3/2008 Sb. je uvedeno 26 skupin konstrukcí a vybavení, které však neodpovídá členění podle TSKP. Pro porovnání cenových podílů konstrukcí a vybavení stanovených na základě položkového rozpočtu s cenovými podíly podle vyhlášky č. 3/2008 Sb. byla zvolena jednotná struktura členění cenových podílů konstrukcí a vybavení podle vyhlášky č. 3/2008 Sb., protože položkový rozpočet je vypracovaný v podrobnějším členění podle třídníku TSKP a jednotlivé konstrukce lze přidělovat do skupin konstrukcí a vybavení podle vyhlášky. Ve

vyhlášce č. 3/2008 Sb. však není uvedeno, jaké položky konstrukcí resp. položky rozpočtu jsou do jednotlivých skupin konstrukcí a vybavení v členění podle vyhlášky č. 3/2008 Sb. zahrnuty. Záleží tedy pouze na úvaze oceňujícího, do které skupiny konstrukcí a vybavení danou položku rozpočtu zařadí.

Jedním z úkolů této diplomové práce bylo zjistit, zda cenové podíly konstrukcí a vybavení získané z položkového rozpočtu odpovídají cenovým podílům konstrukcí a vybavení podle vyhlášky č. 3/2008 Sb. Porovnání mezi cenovými podíly konstrukcí a vybavení je vyjádřeno podílem cenových podílů položkového rozpočtu a cenových podílů podle vyhlášky č. 3/2008 Sb. Tento podíl představuje kolikrát je cenový podíl získaný z položkového rozpočtu vyšší nebo nižší než cenový podíl vyhlášky č. 3/2008 Sb. resp. kolikrát je daná konstrukce nebo vybavení dražší nebo levnější než udává vyhláška č. 3/2008 Sb. Cenové podíly konstrukcí a vybavení jsou také porovnány pomocí rozdílu cenových podílů podle položkového rozpočtu a cenových podílů podle vyhlášky č. 3/2008 Sb., který představuje rozdíl cenového podílu na celkové ceně ZRN stavebního objektu. Nejvýraznější rozdíly v cenových podílech se převážně vyskytovaly u stejných skupin konstrukcí a vybavení u všech rodinných domů. Jedná se zejména o rozdílné hodnoty cenových podílů svislých konstrukcí, podlah obytných místností a podlah ostatních místností.

Cenový podíl Svislých konstrukcí vypočtený z položkového rozpočtu je u všech rodinných domů cca o polovinu nižší než cenový podíl vyhlášky č. 3/2008 Sb. Tento rozdíl je způsoben sporným zařazením nákladů resp. položek kontaktního zateplovacího systému fasády. Ve vyhlášce č. 3/2008 Sb. není uveden vliv zateplovacího systému na cenové podíly konstrukcí a je tedy otázkou, do které skupiny konstrukcí náklady na zateplení obvodového pláště zařadit, zda do svislých konstrukcí nebo fasádních omítek. Z tohoto důvodu je zateplení obvodového pláště oceněno samostatně jako konstrukce neuvedená. Podle rozdílu zjištěných porovnáním cenových podílů konstrukcí a vybavení vypočtených z položkového rozpočtu a cenových podílů vyhlášky č. 3/2008 Sb. lze předpokládat, že náklady na kontaktní zateplovací systém fasády jsou podle vyhlášky č. 3/2008 Sb. součástí cenového podílu Svislé konstrukce. Lze usuzovat i z faktu, že v současné době je skladba obvodového zdiva běžně navrhována tak, že kontaktní zateplovací systém je z tepelně technického a ekonomického hlediska nedílnou součástí skladby obvodového zdiva.

Cenové podíly Podlah obytných místností a Podlah ostatních místností určené z položkového rozpočtu jsou výrazně vyšší, než cenové podíly vyhlášky č. 3/2008 Sb. Tyto rozdíly v cenových podílech podlah obytných a ostatních místností vyhlášky č. 3/2008 Sb. a

podílech vypočtených z položkového rozpočtu mohou být způsobeny podhodnocením těchto cenových podílů ve vyhlášce č. 3/2008 Sb. nebo nejednoznačností obsahu těchto cenových podílů ve vyhlášce č. 3/2008 Sb. Do cenových podílů podlah obytných a ostatních místností určených na základě položkového rozpočtu jsou zahrnuty i náklady na tepelné izolace, hydroizolace a ostatní podkladní vrstvy (betonové mazaniny, samonivelační stěrky, apod.). Otázkou opět je, zda cenové podíly podlah obytných a ostatních místností podle vyhlášky č. 3/2008 Sb. obsahují i tyto náklady nebo se jedná pouze o podíly určené pro krytinu podlahy.

Výsledkem této diplomové práce by mohlo být doporučení k zákonu o oceňování majetku zaměřit se na cenové podíly Svislých konstrukcí, Podlah obytných místností a Podlah ostatních místností a zejména podrobněji specifikovat obsah jednotlivých cenových podílů konstrukcí a vybavení. Pro přesnější souhrnné výsledky je však nutné provést toto hodnocení pro jednotlivé typy rodinných domů podle vyhlášky č. 3/2008 Sb. na podstatně větší skupině rodinných domů.

5 SEZNAM POUŽITÝCH ZDROJŮ

- [1] BRADÁČ, A. a kol. *Teorie oceňování nemovitostí*. 8. přepracované a doplněné vydání. Brno: AKADEMICKÉ NAKLADATELSTVÍ CERM, s.r.o. Brno, 2009. 753 s. ISBN 978-80-7204-630-0.
- [2] Vyhláška č. 3/2008 Sb., o provedení některých ustanovení zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku a o změně některých zákonů (oceňovací vyhláška), ve znění pozdějších předpisů
- [3] MARKOVÁ, L. *Ceny ve stavebnictví. Studijní opora předmětu CV01*. Vysoké učení technické v Brně. Fakulta stavební. 106 s.
- [4] MARKOVÁ, L., CHOVANEC, J. *Rozpočtování a kalkulace ve výstavbě-díl II*. Brno: AKADEMICKÉ NAKLADATELSTVÍ CERM, s.r.o. Brno, 2004. 129 s. ISBN 80-214-2639-X.
- [5] PUCHÝŘ, B., MARKOVÁ, L., TICHÁ, A. *Ceny ve stavebnictví. Studijní skripta*. Vysoké učení technické v Brně. Fakulta stavební, 1993. 178 s.
- [6] *Rozpočtování a kalkulace stavebních prací*. ÚRS PRAHA, a.s., 2009. 206 s. ISBN 978-80-7369-239-1.
- [7] Zákon č. 40/1964 Sb., občanský zákoník
- [8] Zákon č. 344/1992 Sb., o katastru nemovitostí České republiky (katastrální zákon), ve znění pozdějších předpisů
- [9] Zákon č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon), ve znění pozdějších předpisů
- [10] Zákon č. 526/1990 Sb., o cenách, ve znění pozdějších předpisů
- [11] České stavební standardy. Dostupné z: <http://www.stavebnistandardy.cz>
- [12] HKR ARCHITECTS. *Typový rodinný dům H 453. Projektová dokumentace pro stavební povolení*.
- [13] Q PROJEKT. *Novostavba rodinného domu. Projektová dokumentace pro stavební povolení*.
- [14] KLÍMEK, K. *Novostavba rodinného domu. Projektová dokumentace pro stavební povolení*.
- [15] *Novostavba rekreačního objektu. Projektová dokumentace pro stavební povolení. Podklady pro cvičení předmětu IRCCV Ceny ve výstavbě*.
- [16] ZIMA, R. *Novostavba rodinného domu. Projektová dokumentace pro stavební povolení*.

6 SEZNAM TABULEK

| | |
|------------|--|
| Tab. č. 1 | Kalkulační vzorec jednotkové ceny stavební práce |
| Tab. č. 2 | Skupiny stavebních dílů podle TSKP |
| Tab. č. 3 | Skupiny stavebních dílů HSV |
| Tab. č. 4 | Stavební díly a řemeslné obory PSV |
| Tab. č. 5 | Základní ceny za m ³ obestavěného prostoru rodinného domu [2] |
| Tab. č. 6 | Koeficient účelového využití podkroví [2] |
| Tab. č. 7 | Vstupní údaje příkladu |
| Tab. č. 8 | Výpočet koeficientů pro přepočtení cenového podílu při jiném provedení klempířských konstrukcí |
| Tab. č. 9 | Výpočet koeficientů pro přepočtení cenového podílu při jiném provedení podlah obytných místností |
| Tab. č. 10 | Výpočet cenových podílů konstrukcí a vybavení |
| Tab. č. 11 | Přepočtení cenových podílů konstrukcí a vybavení |
| Tab. č. 12 | Objemové podíly konstrukcí a vybavení rodinných domů [2] |
| Tab. č. 13 | Úprava objemových podílů podle vyhlášky [1] |
| Tab. č. 14 | Standardní vybavení rodinných domů [2] |
| Tab. č. 15 | Přepočtení objemových podílů konstrukcí a vybavení podle vyhlášky |
| Tab. č. 16 | Výpočet obestavěného prostoru RD č. 1 dle ČSN 73 4055 |
| Tab. č. 17 | Rekapitulace ZRN stavebních dílů propočtu podle THU pro RD č. 1 |
| Tab. č. 18 | Zjednodušená rekapitulace ZRN rozpočtu stavební části RD č. 1 |
| Tab. č. 19 | Rekapitulace dílčích rozpočtů RD č. 1 |
| Tab. č. 20 | Výpočet obestavěného prostoru RD č. 1 dle vyhlášky č. 3/2008 Sb. |
| Tab. č. 21 | Výpočet ceny RD č. 1 nákladovou metodou dle vyhlášky č. 3/2008 Sb. |
| Tab. č. 22 | Porovnání výchozích cen RD č. 1 dle nákladové metody ocenění |
| Tab. č. 23 | Výpočet obestavěného prostoru RD č. 2 dle ČSN 73 4055 |

| | |
|------------|---|
| Tab. č. 24 | Rekapitulace ZRN stavebních dílů propočtu podle THU pro RD č. 2 |
| Tab. č. 25 | Zjednodušená rekapitulace ZRN rozpočtu stavební části RD č. 2 |
| Tab. č. 26 | Zjednodušená rekapitulace rozpočtu RD č. 2 |
| Tab. č. 27 | Výpočet obestavěného prostoru RD č. 2 dle vyhlášky č. 3/2008 Sb. |
| Tab. č. 28 | Výpočet ceny RD č. 2 nákladovou metodou dle vyhlášky č. 3/2008 Sb. |
| Tab. č. 29 | Porovnání výchozích cen RD č. 2 dle nákladové metody ocenění |
| Tab. č. 30 | Výpočet obestavěného prostoru RD č. 3 dle ČSN 73 4055 |
| Tab. č. 31 | Rekapitulace ZRN stavebních dílů propočtu podle THU pro RD č. 3 |
| Tab. č. 32 | Zjednodušená rekapitulace ZRN rozpočtu stavební části RD č. 3 |
| Tab. č. 33 | Výpočet obestavěného prostoru RD č. 3 dle vyhlášky č. 3/2008 Sb. |
| Tab. č. 34 | Výpočet ceny RD č. 3 nákladovou metodou dle vyhlášky č. 3/2008 Sb. |
| Tab. č. 35 | Porovnání výchozích cen RD č. 3 dle nákladové metody ocenění |
| Tab. č. 36 | Výpočet obestavěného prostoru RD č. 4 dle ČSN 73 4055 |
| Tab. č. 37 | Rekapitulace ZRN stavebních dílů propočtu podle THU pro RD č. 4 |
| Tab. č. 38 | Zjednodušená rekapitulace ZRN rozpočtu stavební části RD č. 4 |
| Tab. č. 39 | Výpočet obestavěného prostoru RD č. 4 dle vyhlášky č. 3/2008 Sb. |
| Tab. č. 40 | Výpočet ceny RD č. 4 nákladovou metodou dle vyhlášky č. 3/2008 Sb. |
| Tab. č. 41 | Porovnání výchozích cen RD č. 4 dle nákladové metody ocenění |
| Tab. č. 42 | Výpočet obestavěného prostoru RD č. 5 dle ČSN 73 4055 |
| Tab. č. 43 | Rekapitulace ZRN stavebních dílů propočtu podle THU pro RD č. 5 |
| Tab. č. 44 | Zjednodušená rekapitulace ZRN rozpočtu stavební části RD č. 5 |
| Tab. č. 45 | Výpočet obestavěného prostoru RD č. 5 dle vyhlášky č. 3/2008 Sb. |
| Tab. č. 46 | Výpočet ceny RD č. 5 nákladovou metodou dle vyhlášky č. 3/2008 Sb. |
| Tab. č. 47 | Porovnání výchozích cen RD č. 5 dle nákladové metody ocenění |
| Tab. č. 48 | Porovnání cenových podílů konstrukcí a vybavení RD č. 1 dle rozpočtu a dle vyhlášky č. 3/2008 Sb. |

- Tab. č. 49 Porovnání cenových podílů konstrukcí a vybavení RD č. 2 dle rozpočtu a dle vyhlášky č. 3/2008 Sb.
- Tab. č. 50 Porovnání cenových podílů konstrukcí a vybavení RD č. 3 dle rozpočtu a dle vyhlášky č. 3/2008 Sb.
- Tab. č. 51 Porovnání cenových podílů konstrukcí a vybavení RD č. 4 dle rozpočtu a dle vyhlášky č. 3/2008 Sb.
- Tab. č. 52 Porovnání cenových podílů konstrukcí a vybavení RD č. 5 dle rozpočtu a dle vyhlášky č. 3/2008 Sb.
- Tab. č. 53 Porovnání cenových podílů konstrukcí a vybavení získaných z položkového rozpočtu a zjištěných ve vyhlášce č. 3/2008 Sb.
- Tab. č. 54 Porovnání cenových podílů konstrukcí a vybavení pro skupinu RD
- Tab. č. 55 Výpočet ceny RD č. 5 nákladovou metodou dle vyhlášky č. 3/2008 Sb. s použitím cenových podílů konstrukcí a vybavení zjištěných pro skupinu RD

7 SEZNAM OBRÁZKŮ

- obr. č. 1 Pohled přední rodinného domu č. 1 [12]
- obr. č. 2 Pohled západní rodinného domu č. 3 [14]
- obr. č. 3 Pohled přední rodinného domu č. 4 [15]
- obr. č. 4 Pohled severovýchodní rodinného domu č. 5 [16]

8 SEZNAM PŘÍLOH

| | |
|--------------|---|
| Příloha č. 1 | Projektová dokumentace a rozpočet RD č. 1 |
| Příloha č. 2 | Projektová dokumentace a rozpočet RD č. 2 |
| Příloha č. 3 | Projektová dokumentace a rozpočet RD č. 3 |
| Příloha č. 4 | Projektová dokumentace a rozpočet RD č. 4 |
| Příloha č. 5 | Projektová dokumentace a rozpočet RD č. 5 |