

# PROPOČET STAVBY

## Novostavba RD

### Definice obestavěného prostoru

Propočet stavby vychází z výpočtu obestavěného prostoru stavby ( OP ) násobeného cenovým ukazatelem Kč / m<sup>3</sup>.

Obestavěný prostor se vypočte jako součet obestavěného prostoru spodní stavby, vrchní stavby a zastřešení. Obestavěný prostor základů se neuvažuje.

- 1) Obestavěný prostor spodní stavby je ohraničen:
  - a) po stranách vnějším pláštěm bez izolačních přízdívek. Zdi a větrací a osvětlovací prostory o šířce větší než 0,15m se neuvažují celým rozměrem.
  - b) Dole spodním lícem podlahy nejnižšího podzemního podlaží nebo prostoru, který není podlažím, není-li měřitelné nebo podlahová konstrukce chybí, připočte se 0,10m
  - c) Nahoře spodním lícem podlahy 1.NP.
  
- 2) Obestavěný prostor vrchní stavby je ohraničen:
  - a) po stranách vnějšími plochami staveb
  - b) dole spodním lícem podlahy 1.NP, pokud je u nepodsklepených staveb nebo jejich částí podlaha prvního nadzemního podlaží výše než přiléhající terén, připočte se i prostor obestavěný podezdívkou ohraničený dole průměrnou rovinou terénu, u nepodsklepené části, nahoře spodním lícem podlahy vždy v 1.NP, není –li tloušťka podlahy měřitelná nebo jestliže podlahová konstrukce neexistuje a již se nepřipočítává na podlahovou konstrukci částečného podzemního podlaží,
  - c) nahoře v části, nad níž je půda, horním lícem podlahy půdy, v části nad, níž je plochá střecha nebo sklonitá střecha bez půdního prostoru, vnějším lícem střešní krytiny, u teras horním lícem dlažby.
  
- 3) Obestavěný prostor zastřešení:  
včetně podkroví u střech šikmých a strmých, bez ohledu na jejich tvar, se vypočte vynásobením zastavěné plochy půdy a podkroví součtem průměrné výšky půdní nadezdívky a poloviny výšky hřebene nad průměrnou výškou půdní nadezdívky.  
Převažují-li jiné tvary konstrukcí, vypočte se obestavěný prostor zastřešení jako objem geometrického tělesa.

Neodečítají se:

- otvory a výklenky v obvodových zdech
- lodžie, vsunuté balkony, verandy apod.
- nezastřešené průduchy a světlíky do 6m<sup>2</sup> půdorysné plochy

Neuvažují se:

- balkony a přístřešky vyčnívající nejvýše 0,50 m přes líc zdi
- římsy, pilastry, půlsloupy
- vikýře s pohledovou plochou do 1,5m<sup>2</sup> včetně, nadstřešní zdivo, jako jsou atiky, komíny, ventilace přesahující požární a štítové zdi.

Připočítají se:

- balkony a nezakryté pavlače vyčnívající přes líc zdi více než 0,50m a to objemem zjištěným vynásobením půdorysné plochy výškou 1m.

# PROPOČET STAVBY

## Novostavba RD

### Cenové ukazatele ve stavebnictví pro rok 2013

V systému oceňování staveb a stavebních objektů tvoří významnou oblast oceňování záměrů staveb ve stadiu plánování a propočtů stavebních nákladů. Cenové ukazatele nebo také ceny podle účelových jednotek jsou základním prvkem pro první propočty cen staveb a stavebních objektů. Na základě dlouhodobých statistik cen staveb a stavebních objektů jsou na reprezentativních položkových rozpočtech sledovány náklady podle jednotlivých druhů staveb a z množiny cenových údajů jsou následně stanoveny průměrné hodnoty na měrnou jednotku odpovídající danému druhu staveb.

#### **Struktura**

Základní třídění vychází z Jednotné klasifikace stavebních objektů (JKSO)

801 Budovy občanské výstavby – obor výstavby

11 Skupina a podskupina jednotlivých druhů staveb

1 Konstrukčně materiálová charakteristika

a je stanoveno pro jednotlivé stavební obory jako reprezentativní souhrnná veličina a následně pro jednotlivé skupiny, tvořící základní rámec účelového třídění jednotlivých oborů staveb. Ve všech případech je cenový údaj evidován podle převažujícího druhu rozhodující konstrukce stavby nebo stavebního objektu (konstrukčně materiálová charakteristika).

Údaje pro jednotlivé stavební obory tvoří pouze statistickou průměrnou veličinu a jejich použití je víceméně pouze teoretické, protože při konkrétních propočtech předpokládaných nákladů stavby je v naprosté většině znám účel dané stavby a cenové údaje jsou přebírány z hodnot uvedených u jednotlivých skupin stavebních oborů.

#### **Účel**

Ocenění staveb podle účelových měrných jednotek je nejjednodušším způsobem stanovení předpokládaných cen staveb a slouží zejména k prvnímu propočtu ceny stavebních prací. Protože se odvíjí od staveb realizovaných v minulosti a slučuje ceny různorodých (zejména co do standardu) stavebních objektů je nezbytné k této ceně přistupovat pouze jako k informativnímu materiálu, jehož přesnost je odvozena od minima údajů o konkrétní stavbě (většinou jde o propočty ke studiím nebo k ekonomickým prognózám).

Odchylka skutečné budoucí ceny od propočtu podle cenových ukazatelů může u konkrétních staveb dosahovat až 25%, a to podle technické a technologické náročnosti realizace konkrétní stavby a podle standardu případně nadstandardu jejího vybavení. Běžná odchylka se kterou je nutno kalkulovat je + - 15%.

#### **Obsah**

Cenové ukazatele vyjadřují hodnotu Základních rozpočtových nákladů (ZRN). Neobsahují tedy žádné vedlejší rozpočtové náklady (VRN), které je nutno v rámci propočtu dokalkulovat podle konkrétních podmínek zamýšlené stavby (vlivy území, zařízení staveniště, případně

# PROPOČET STAVBY

## Novostavba RD

jiné vlivy mající vztah k ceně stavby) a neobsahují rovněž žádnou rezervu nezbytnou ke korekci předpokládané chybové odchylky. Ceny podle cenových ukazatelů jsou cenami bez DPH.

### Účelové měrné jednotky

Pro výpočet cenových ukazatelů byly stanoveny jako základní měrné jednotky hodnoty společné pro všechny druhy staveb příbuzných oborů stavebnictví bez ohledu na jejich účel. Takovýmito jednotkami jsou zejména

- » u oborů pozemního stavitelství m<sup>3</sup> obestavěného prostoru /m<sup>3</sup>OP/
- » u oborů liniových staveb m délky trasy (m DT)
- » u oborů inženýrských staveb m<sup>2</sup> upravované plochy (m<sup>2</sup> UP)

### 803 | Budovy pro bydlení

Konstrukčně materiálová charakteristika:

- 1 | svislá nosná konstrukce zděná z cihel, tvárnic, bloků
- 2 | svislá nosná konstrukce monolitická betonová tyčová
- 3 | svislá nosná konstrukce monolitická betonová plošná
- 4 | svislá nosná konstrukce montovaná z dílců betonových tyčových
- 5 | svislá nosná konstrukce montovaná z dílců betonových plošných
- 6 | svislá nosná konstrukce montovaná z prostorových buněk
- 7 | svislá nosná konstrukce kovová
- 8 | svislá nosná konstrukce dřevěná a na bázi dřevní hmoty
- 9 | svislá nosná konstrukce z jiných materiálů.

Orientační cena na: **m<sup>3</sup> obestavěného prostoru.**

JKSO		průměr	konstrukčně materiálová charakteristika								
			1	2	3	4	5	6	7	8	9
803	Budovy pro bydlení	4 712	4 401	6 756	5 703		4 712			6 756	
803.1	Domy byt. typové s celost. neunifik. konstr. soust.	4 644	4 099		4 829		4 582				
803.2	Domy byt. typové s konstrukčními soustavami	4 590					4 590				
803.3	Domy byt. typ. s celost. unifik. konstr. soustavami panelovými	5 158					5 158				
803.4	Domy byt. typ. s celost. unifik. konstr. soust. jinými než panel.	4 648	4 091		4 834		4 586				
803.5	Domy bytové netypové	4 920	4 563	5 462	5 916						
803.6	Domky rodinné jednobytové	5 167	5 000		5 092		5 400			5 174	
803.61	Domky izolované	5 057	4 905		5 108		5 723			5 174	
803.7	Domky rodinné dvoubytové	5 167	5 000		5 092		5 400			5 174	
803.8	Chaty pro individuální rekreaci	4 629	4 542							4 716	
803.9	Domky bytové se služebním vybavením	4 984	4 149	6 057	5 341		4 372			5 302	

**PROPOČET STAVBY**  
Novostavba RD

**Výpočet**

OP  $15,1 \times 9,25 \times 3 + 15,1 \times 9,25 \times 1,5 +$   
 $+ 4,5 \times 6,1 \times 2,5 + 4,5 \times 6,1 \times 0,65 =$

---

CELKEM 715,0 m<sup>3</sup>

**Varianta se svislou nosnou konstrukcí zděnou**

**PROPOČET 715 x 5000 Kč**

**PROPOČET CELKEM = 3 575 000 ,- Kč**

**Varianta se svislou nosnou konstrukcí dřevěnou**

**PROPOČET 715 x 5174 Kč**

**PROPOČET CELKEM = 3 699 410 ,- Kč**

