

# ZNALECKÝ POSUDEK

ČÍSLO POLOŽKY: 4386-66/2022

ZNALEC: Ing. Miroslav Kotaška  
Smaragdová 443  
Praha 5 - Slivenec

OBOR/ODVĚTVÍ/SPECIALIZACE: obor ekonomika/odvětví ceny a odhady nemovitostí

ZADAVATEL: Městská část Praha 10  
Vršovická 68  
101 38 Praha 10  
IČ 00063941

ČÍSLO JEDNACÍ: -

PŘEDMĚT: akce: „Výstavba mateřské školy v ulici Bajkalská, Praha 10“  
změnové listy: ZL 015, ZL 016, ZL 022, ZL 024, ZL 025,  
ZL 026, ZL 027, ZL 028, ZL 029

POČET VYHOTOVENÍ: 1 + elektronické vyhotovení

ČÍSLO VYHOTOVENÍ: elektronické vyhotovení

DATUM VYPRACOVÁNÍ: 20.09.2022

POČET STRAN: 10

POČET PŘÍLOH: posudek neobsahuje přílohy

## Obsah

1.	ZADÁNÍ ZNALECKÉHO POSUDKU .....	3
1.1	Odborná otázka zadavatele .....	3
1.2	Účel znaleckého posudku .....	3
1.3	Skutečnosti .....	3
2.	VÝČET vybraných zdrojů DAT a sebraných dat .....	3
2.1	Předpisy .....	3
2.2	Jiné .....	3
2.3	Literatura .....	3
3.	VYHODNOCENÍ SEBRANÝCH DAT .....	4
3.1	Popis postupu při sběru či tvorbě dat .....	4
3.2	Celkový popis: .....	5
4.	ANALÝZA DAT .....	7
5.	VÝSLEDKY ANALÝZY DAT .....	8
6.	ODŮVODNĚNÍ .....	8
7.	ZÁVĚR .....	9
7.1	Citace zadané odborné otázky .....	9
7.2	Odpověď .....	9
7.3	Podmínky správnosti závěru .....	9
8.	ZNALECKÁ DOLOŽKA .....	10

# 1. ZADÁNÍ ZNALECKÉHO POSUDKU

## 1.1 Odborná otázka zadavatele

Úkolem znalce je, podle par. 40, odst. 1 písm. a) vyhlášky č. 503/2020 Sb., o výkonu znalecké činnosti (VoVZČ) a zákona č. 254/2019 Sb., o znalcích, znaleckých kancelářích a znaleckých ústavech (ZoZ), odpovědět na odbornou otázku:

Jaká je relace předložených víceprací a méněprací podle změnových listů č. ZL 015, ZL 016, ZL 022, ZL 024, ZL 025, ZL 026, ZL 027, ZL 028, ZL 029 akce: „Výstavba mateřské školy v ulici Bajkalská, Praha 10“ vůči obvyklým cenám?

## 1.2 Účel znaleckého posudku

Jeden z podkladů k řešení dodavatelsko-odběratelského vztahu

## 1.3 Skutečnosti

Skutečnosti sdělené zadavatelem mající vliv na přesnost závěru posudku:

Jiné skutečnosti, kromě skutečností v posudku uvedených, nebyly předloženy.

# 2. VÝČET VYBRANÝCH ZDROJŮ DAT A SEBRANÝCH DAT

V následujícím výčtu jsou uvedeny vybrané zdroje dat a data, která byla v rámci přípravy oceňování, v průběhu oceňování a při vytváření závěrů znaleckého posudku v souladu s VoVZČ sbírána a posléze sebrána.

## 2.1 Předpisy

- Zákon č. 254/2019 Sb., o znalcích, znaleckých kancelářích a znaleckých ústavech (ZoZ).
- Vyhláška č. 503/2020 Sb., o výkonu znalecké činnosti (VoVZČ).
- Zákon č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku v platném znění (ZOM).
- Vyhláška č. 441/2013 Sb. oceňovací vyhláška, v platném znění (OV).

## 2.2 Jiné

- Rozpočtová data – změnových listů méněprací a víceprací včetně vyjádření TDI a projektanta.
- Data *Cenové soustavy URS*.
- Data *Cenové soustavy RTS DATA*.
- Vlastní databáze obvyklých cen stavebních prací ze znalecké a realizační praxe.
- Data sdělená zadavatelem.

## 2.3 Literatura

- Publikace Bradáč A., Scholzová V., Krejčíř P.: Úřední oceňování majetku 2010. Akademické nakladatelství Cerm Brno s.r.o., 2010.
- Bradáč A.: Teorie oceňování nemovitostí. VIII. doplněné a přepracované vydání. Akademické nakladatelství CERM, s.r.o., Brno, 2009.

### 3. VYHODNOCENÍ SEBRANÝCH DAT

#### (NÁLEZ)

V následujícím výčtu jsou popsána data, týkající se PŘEDMĚTU, tak jak byla v rámci přípravy a průběhu posuzování sebrána a vytvořena v souladu s VoVZČ a vyhodnocena.

#### 3.1 Popis postupu při sběru či tvorbě dat

Použitá metodika zpracování posudku je podle vyhlášky VoVZČ.

Postup při zpracování znaleckého posudku je uveden v § 52 VoVZČ:

*Znalec při zpracování znaleckého posudku*

- a) *vybere zdroj dat,*
- b) *sebere nebo vytvoří data,*
- c) *zpracuje data,*
- d) *provede analýzu dat a zformuluje její výsledky,*
- e) *interpretuje výsledky analýzy dat,*
- f) *zkontroluje svůj postup podle písmen a) až e) a*
- g) *zformuluje závěr.*

Byla provedena fixace, validace a křížová konfrontace posbíraných dat jednotkových cen z předložených změnových listů se sebranými a vytvořenými daty jednotkových cen z ceníkových databází a se sebranými a vytvořenými daty z dalších cenových databází výrobců a dodavatelů stavebních materiálů a stavebních prací, dle jejich potřeby a jsoucnosti.

Jako zdroj sebraných a vytvořených dat byly použity předložené změnové listy, smluvní rozpočet, data *Cenové soustavy ÚRS*, data *Cenové soustavy RTS DATA*, data z vlastní databáze obvyklých cen stavebních prací ze znalecké a realizační praxe, data výrobců a dodavatelů stavebních materiálů a prací uvedená ve veřejných databázích a informační vytěžení zástupce zadavatele.

Při analýze posbíraných a vytvořených dat byla porovnávána data (jednotlivé položky) změnových listů s cenovými daty (obvyklými cenami) na trhu stavebních prací tak, jak byly v podkladech nalezeny a ztotožněny.

Jak je výše uvedeno, byla použita data uvedená v ceníkových databázích stavebních prací URS a.s. Praha, v ceníkových databázích stavebních prací RTS a.s., v ceníkových databázích dodavatelů stavebních materiálů, zhotovitelů stavebních prací, ve vlastní databázi obvyklých cen stavebních prací ze znalecké a realizační praxe.

Vlastní proces analýzy probíhal v tabulkové formě, za použití tabulkového procesoru MS Excel, umožňujícího zpracování a analýzu posbíraných a vytvořených dat.

### 3.2 Celkový popis:

Po prostudování podkladů uvedených v části A. VŠEOBECNÁ ČÁST, odst. 3 Podklady pro vypracování znaleckého posudku, byly zjištěny následující skutečnosti:

Jedná se o posouzení následujících změnových listů: ZL 015, ZL 016, ZL 022, ZL 024, ZL 025, ZL 026, ZL 027, ZL 028, ZL 029 víceprací a méněprací akce „Výstavba mateřské školy v ulici Bajkalská, Praha 10“:

#### **ZL 015**

Redukce pákových ovladačů u dřevěných oken

Na základě revize vnějších dřevěných výplní bylo rozhodnuto o změně počtu pákových ovladačů výklopných křídel oken, počtu kruhových oken a příplatku za uzamykatelné kliky. ZL obsahuje chybějící položky ve smluvním rozpočtu a vnější a vnitřní napojovací pásy u výplní oken.

#### **ZL 016 Areálové rozvody**

rozvod vody vedl v místě rostoucích keřů, které bylo nutno na základě rozhodnutí OŽP zachovat, proto byla trasa připojení změněna, byly připočteny šachtové litinové poklopy, šachetní dna a potrubí dešťové kanalizace, které ve výkazu výměr nebyly uvedeny. Šachta na kanalizační přípojce musí mít dle požadavku PVK poklop s pražským znakem, poklopy na šachtách v areálových rozvodech jsou beze znaku.

#### **ZL 022 Akustické prvky schodišť**

Za základě požadavku investora byla provedena změna schodišťových ramena z montovaných na monolitická a byla provedena změna a doplnění projekčního řešení akustických prvků.

#### **ZL 024 Bourání asfaltových konstrukcí ve vyšší mocnosti v komunikaci**

Na základě požadavku TSK byla navýšena tloušťka nového asfaltového povrchu.

Při realizaci kanalizační a vodovodní přípojky byla zjištěna větší tloušťka živice v bourané vozovce a větší výměra bouraného souvrství.

#### **ZL 025 Žaluzie**

úprava ovládání exteriérových žaluzií v obytných místnostech, vícekanálové spínače s možností současného ovládání více žaluzií, větrná čidla pro ochranu před povětrnostními vlivy. Bezdrátová komunikace motorů žaluzií se spínačem i větrným čidlem (úspora za kabeláže), doplnění nadstavby k jednodušším motorům. Doplnění interiérových žaluzií chybějících ve VV objektu B.

#### **ZL 026 Doplnění výřezů otvorů a narovnání výkazu SDK**

doplnění SDK o opláštění kotvení mobilních příček z důvodu akustického izolování dělených prostor, opláštění zámečnických k-cí Z6, doplnění výkazu výměr o výřezy otvorů pro revizní dvířka a zápuštná svítidla a narovnání výkazu výměr s PD.

#### **ZL 027 Spojovací lávky A a B**

uvedení VV do souladu s DPS

Monolitická konstrukce lávek: scházející část svislých stěn, odečet neprováděné konstrukce ztužujícího věnce

Svislé konstrukce: provedení kruhových otvorů

Chybně zatříděná položka trapézového plechu (výška vlny v DPS 150 mm - ve VV 40 mm)

Klempířské konstrukce: chybně zatříděná položka, dle DPS parapety oblé ve VV parapety rovné.

### **ZL 028 Detail uložení stropních panelů na výtahovou šachtu**

uvedení VV do souladu s DPS

změna řešení elastomerových ložisek CALENBERG CIGULAR S, dodávka a uložení dilatace z tuhé minerální desky

### **ZL 029 Altán - monolit**

uvedení VV do souladu s DPS

rozdíl rozměrů nosné železobetonové konstrukce

Předmětné vícepráce a méněpráce vznikly na základě dodatečných požadavků uživatele (nebyly zahrnuty v projektu akce) a z titulu rekonstrukce tj. práce související s odkrytím neočekávaných zakrytých konstrukcí, konstrukcí nezachycených v projektu a rozdílů mezi výkazem výměr a projektové dokumentace.

## 4. ANALÝZA DAT

### (POSUDEK)

Na základě zpracování sebraných a vytvořených dat byla provedena analýza těchto dat a znalec formuluje její výsledky do následující rekapitulace (tj. byly porovnány jednotkové ceny položek změnových listů s cenami v cenových soustavách a dalších cenových podkladech tak, jak byly v těchto cenových soustavách nalezeny a ztotožněny a výsledek je uveden v následující tabulce):

Rekapitulace sebraných dat uvedených ve změnových listech (ZL):

ZL		Vícepráce [Kč]	Méněpráce [Kč]	Celkem [Kč]
ZL 015	SO 02.1	57 588,86	-38 501,40	
	SO 03.1	32 805,02	-33 917,90	
	SO 23.1	126 403,80	-110 892,66	
		<b>216 797,68</b>	<b>-183 311,96</b>	<b>33 485,72</b>
ZL 016	SO 05, SO 06	<b>448 645,60</b>	<b>-111 319,61</b>	<b>337 325,99</b>
ZL 022	SO 02	95 580,24	-43 703,04	
	SO 03	52 790,90	-20 701,44	
	SO 23	160 298,96	-75 905,28	
		<b>308 670,10</b>	<b>-140 309,76</b>	<b>168 360,34</b>
ZL 024		<b>168 773,01</b>		<b>168 773,01</b>
ZL 025	SO 02, SO 023	<b>147 868,31</b>		<b>147 868,31</b>
ZL 026		<b>453 042,72</b>		<b>453 042,72</b>
ZL 027	SO 02.1	138 806,95	-19 874,91	
	SO 23.1	480 997,23	-108 860,26	
		<b>619 804,18</b>	<b>-128 735,17</b>	<b>491 069,01</b>
ZL 028	SO 02	12 778,76		
	SO 03	28 070,90		
	SO 23	12 778,76		
		<b>53 628,42</b>		<b>53 628,42</b>
ZL 029	SO 19	<b>46 578,03</b>		<b>46 578,03</b>
<b>Celkem</b>		<b>2 463 808,05</b>	<b>-563 676,50</b>	<b>1 900 131,55</b>

Na základě zjištěných skutečností a informací uvedených v předešlých částech tohoto znaleckého posudku posuzují danou problematiku vzhledem ke znaleckému úkolu následujícím způsobem:

Předmětem tohoto posouzení je určit, zda posuzované vícepráce a méněpráce jsou z hlediska výše jednotkových cen vykalkulovány v souladu s příslušnými ustanoveními smlouvy o dílo a odpovídají cenám obvyklým.

Podle předložených rozpočtů jsou ceny víceprací a méněprací následující:

Vícepráce:	2 463 808,05	Kč
Méněpráce:	563 676,50	Kč
Rozdíl mezi vícepracemi a méněpracemi činí:	<b>1 900 131,55</b>	<b>Kč</b>

Posuzované vícepráce a méněpráce, odpovídají z hlediska výše jednotkových cen obvyklým cenám (Praha, 2022).

V rámci části změnového listu **ZL 016 Areálové rozvody** byly použity obvyklé ceny podložené tržními cenami uvedenými v SoD předmětné akce. Jedná se o položky 14, 16 a 18, kde jsou uvedeny specifikace položek 13, 15 a 17, ve kterých je již materiál uveden. Vzhledem k tomu, že tyto položky jsou takto uvedeny ve SoD a v rámci akce se jedná o menší rozsah, byly takto akceptovány.

## 5. VÝSLEDKY ANALÝZY DAT

### (REKAPITULACE)

Byly porovnány jednotkové ceny položek změnových listů s cenami v jednotlivých cenících a podkladech tak, jak byly v těchto cenících a podkladech nalezeny a ztotožněny.

V souladu s VoVZČ zafixováním, validováním a provedením křížové konfrontace posbíraných a vytvořených dat z předložených změnových listů se sebranými a vytvořenými daty z ceníkových databází a se sebranými a vytvořenými daty z dalších cenových databází bylo potvrzeno, že posuzované jednotkové ceny uvedené ve změnových listech odpovídají cenám obvyklým.

Posuzované vícepráce uvedené ve změnových listech ZL 015, ZL 016, ZL 022, ZL 024, ZL 025, ZL 026, ZL 027, ZL 028, ZL 029 akce „Výstavba mateřské školy v ulici Bajkalská, Praha 10“, odpovídají z hlediska výše jednotkových cen obvyklým cenám (Praha, 2022).

Rozdíl mezi vícepracemi a méněpracemi činí po zaokrouhlení bez DPH **1 900 132,- Kč** jako zvýšení smluvní ceny díla.

## 6. ODŮVODNĚNÍ

### INTERPRETACE VÝSLEDKŮ ANALÝZY DAT

Na základě zpracování sebraných a vytvořených dat byla provedena analýza těchto dat. Byly porovnány jednotkové ceny položek změnových listů s cenami v jednotlivých cenících a podkladech tak, jak byly v těchto cenících a podkladech nalezeny a ztotožněny.

Porovnáním sebraných dat v předložených změnových listech ZL 015, ZL 016, ZL 022, ZL 024, ZL 025, ZL 026, ZL 027, ZL 028, ZL 029 se sebranými daty v cenících a se sebranými daty v dalších zdrojích dat bylo potvrzeno, že posuzované vícepráce a méněpráce akce „Výstavba mateřské školy v ulici Bajkalská, Praha 10“, odpovídají z hlediska výše jednotkových cen obvyklým cenám (Praha, 2022).



## 7. ZÁVĚR

### 7.1 Citace zadané odborné otázky

Jaká je relace předložených víceprací a méněprací podle změnových listů č. ZL 015, ZL 016, ZL 022, ZL 024, ZL 025, ZL 026, ZL 027, ZL 028, ZL 029 akce: „Výstavba mateřské školy v ulici Bajkalská, Praha 10“ vůči obvyklým cenám?

### 7.2 Odpověď

Posuzované vícepráce dle změnových listů č. ZL 015, ZL 016, ZL 022, ZL 024, ZL 025, ZL 026, ZL 027, ZL 028, ZL 029 akce „Výstavba mateřské školy v ulici Bajkalská, Praha 10“, odpovídají z hlediska výše jednotkových cen obvyklým cenám.

Rozdíl mezi vícepracemi a méněpracemi činí  
**1 900 132,- Kč (bez DPH)**  
jako zvýšení smluvní ceny díla.

slovy: jedenmiliondevětsettisícjednostřicetdvě koruny české

### 7.3 Podmínky správnosti závěru

#### **Podmínky správnosti závěru, případně skutečnosti snižující jeho přesnost:**

Správnost závěrů je dána platností předložených podkladů a relevancí ceníků společností dodávajících ceníky stavebních prací.

V Praze dne 20.09.202

Ing. Miroslav Kotaška  
Smaragdová 443, Praha 5  
telefon: [REDACTED]



## **8. ZNALECKÁ DOLOŽKA**

Ve smyslu ustanovení § 127a zákona č. 99/1963 Sb., občanského soudního řádu, ve znění pozdějších předpisů, a ve smyslu ustanovení § 110a zákona č. 141/1961 Sb., trestního řádu, ve znění pozdějších předpisů, tímto prohlašuji, že jsem si vědom následků vědomě nepravdivého znaleckého posudku.

Znalecký posudek jsem podal jako znalec jmenovaný rozhodnutím Krajského soudu v Hradci Králové ze dne 4.11.1999 č.j. Spr 2329/99 pro základní obor ekonomika - odvětví ceny a odhady nemovitostí a základní obor stavebnictví - odvětví stavby obytné a průmyslové.

Číslo položky, pod kterou je znalecký posudek veden v evidenci posudků 4386-66/2022.

Odměna byla sjednána smluvně. Znalečné a náhradu nákladů účtuji přiloženým dokladem.