

# ZNALECKÝ POSUDEK

ČÍSLO POLOŽKY: 4385-65/2022

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: „Výměna okenních a dveřních otvorů - Bytový dům,  
ul. Dvouletky č.p. 1 820/14, 1821/16, 1822/18, Praha 10-  
Strašnice“  
změnové listy: ZL01

POČET VYHOTOVENÍ: 1 + elektronické vyhotovení

ČÍSLO VYHOTOVENÍ: elektronické vyhotovení

DATUM VYPRACOVÁNÍ: 20.09.2022

POČET STRAN: 8

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: .....	4
4.	ANALÝZA DAT .....	5
5.	VÝSLEDKY ANALÝZY DAT .....	6
6.	ODŮVODNĚNÍ .....	6
7.	ZÁVĚR .....	7
7.1	Citace zadané odborné otázky .....	7
7.2	Odpověď .....	7
7.3	Podmínky správnosti závěru .....	7
8.	ZNALECKÁ DOLOŽKA .....	8

# 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 změnového listu č. ZL01 akce: „Výměna okenních a dveřních otvorů - Bytový dům, ul. Dvouletky č.p. 1 820/14, 1821/16, 1822/18, Praha 10- Strašnice“ 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 ZL
- Stanovisko autorského dozoru (OLAF studio, s.r.o., Moravská 1687/34, 120 00 Praha 2 – Vinohrady) ke změnovému řízení č. 01, ze dne 08.09.2022
- Stanovisko TDS k ZL č. 1 stavby Výměna okenních a dveřních otvorů - Bytový dům, ul. Dvouletky č.p. 1820/14,1821/16,1822/18, Praha 10 - Strašnice
- 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

### 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 jasnosti.

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: ZL01 víceprací a méněprací akce „Výměna okenních a dveřních otvorů - Bytový dům, ul. Dvouletky č.p. 1 820/14, 1821/16, 1822/18, Praha 10- Strašnice“:

## ZL 01

Na základě požadavků investora byly odečteny garážová vrata (vč. zednických a klempířských prvků) a okna a balkónové dveře, které byly vyměněné nájemníky před realizací předmětné zakázky.

Aktuální stav původního zábradlí balkónových dveří, byl vyhodnocen jako havarijní a neschopný nástavby, tak jak byla navržena v PD. Nástavba byla odečtena a zábradlí bylo osazeno nové, vč. kotvení a povrchové úpravy a osazena nová madla.

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 a konstrukcí nezachycených v projektu.

## 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]
ZL001	1 124 963,12	1 161 931,36	-36 968,24
<b>Celkem</b>	<b>1 124 963,12</b>	<b>1 161 931,36</b>	<b>-36 968,24</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.

Rozdíl mezi vícepracemi a méněpracemi činí: **-36 968,24 Kč**

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

## 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 změnovém listu ZL01 akce „Výměna okenních a dveřních otvorů - Bytový dům, ul. Dvouletky č.p. 1 820/14, 1821/16, 1822/18, Praha 10- Strašnice“, odpovídají z hlediska výše jednotkových cen obvyklým cenám (Praha, 2022).

Vícepráce činí po zaokrouhlení bez DPH **-36 968,24 Kč** jako snížení 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 předloženém změnovém listu ZL01 se sebranými daty v cenících a se sebranými daty v dalších zdrojích dat bylo potvrzeno, že posuzované vícepráce a méněpráce akce „Výměna okenních a dveřních otvorů - Bytový dům, ul. Dvouletky č.p. 1 820/14, 1821/16, 1822/18, Praha 10- Strašnice“, 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 změnového listu č. ZL01 akce: „Výměna okenních a dveřních otvorů - Bytový dům, ul. Dvouletky č.p. 1 820/14, 1821/16, 1822/18, Praha 10- Strašnice“ vůči obvyklým cenám?

### 7.2 Odpověď

Posuzované vícepráce dle změnového listu č. ZL01 akce „Výměna okenních a dveřních otvorů - Bytový dům, ul. Dvouletky č.p. 1 820/14, 1821/16, 1822/18, Praha 10- Strašnice“, odpovídají z hlediska výše jednotkových cen obvyklým cenám.

Rozdíl mezi vícepracemi a méněpracemi činí  
**-36 968,- Kč (bez DPH)**  
jako snížení smluvní ceny díla.

slovy: třicetšesttisícdevětsetšedesátosm korun českých

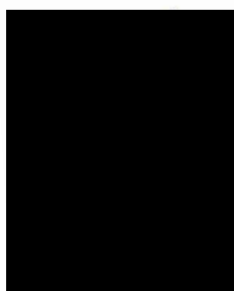
### 7.3 Podmínky správnosti závěru

**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: 724 02 51 83



## **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 4385-65/2022.

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