

# ZNALECKÝ POSUDEK

ČÍSLO POLOŽKY:	4400-80/2022
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: „Zajištění energetických úspor – MŠ U Roháčových kasáren“ změnové listy: ZL06, ZL07, ZL08, ZL09, ZL10, ZL11, ZL12 a ZL13
POČET VYHOTOVENÍ:	1 + elektronické vyhotovení
ČÍSLO VYHOTOVENÍ:	elektronické vyhotovení
DATUM VYPRACOVÁNÍ:	24.11.2022
POČET STRAN:	9
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 .....	4
3.	VYHODNOCENÍ SEBRANÝCH DAT.....	4
3.1	Popis postupu při sběru či tvorbě dat .....	4
3.2	Celkový popis:.....	5
4.	ANALÝZA DAT .....	6
5.	VÝSLEDKY ANALÝZY DAT.....	7
6.	ODŮVODNĚNÍ.....	7
7.	ZÁVĚR .....	8
7.1	Citace zadané odborné otázky .....	8
7.2	Odpověď.....	8
7.3	Podmínky správnosti závěru .....	8
8.	ZNALECKÁ DOLOŽKA.....	9

# 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. ZL06, ZL07, ZL08, ZL09, ZL10, ZL11, ZL12 a ZL13 akce: „Zajištění energetických úspor – MŠ U Roháčových kasáren“ 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
- Vyjádření projektanta v rámci realizovaného AD ke změnovým listům č. 06-13 akce: „Zajištění energetických úspor - MŠ U Roháčových kasáren" (AP STUDIO s.r.o., Ocelářská 1, Praha 9) ze dne 24.10.2022
- Stanovisko TDS – Vyjádření TDS k Návrhu změn č. 06-13 ze dne 24.10.2022 vypracoval Martin Michálek dne 24.10.2022
- Rozpočtová data – změnových listů méněprací a víceprací.
- 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.

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: ZL06, ZL07, ZL08, ZL09, ZL10, ZL11, ZL12 a ZL13 víceprací a méněprací akce „Zajištění energetických úspor – MŠ U Roháčových kasáren“:

#### **ZL 06**

Zjištěný větší rozsah degradace podkladních vrstev vnějších omítek před montáží kontaktního zateplovacího systému. Zároveň byla zjednodušena profilace fasády v rozích objektu.

Posouzení stavu bylo provedeno po montáži lešení detailní prohlídkou fasády a po provedení tahových zkoušek.

#### **ZL 07**

Dispoziční propojení dvou provozních místností školky (místnosti estetiky a kmenové třídy) Tyto práce byly provedeny ve spojení se změnami dle ZL č. 09.

Předmětné vícepráce 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.

#### **ZL 08**

Umístění slaboproudých rozvodů pod zateplovací systém. Jedná se o novou instalaci nefunkčního anténního systému, natažení chráničky pro přípojku internetu, rozvody kamerového systému a přívody ke klimatizačním jednotkám ve vhodnější trase a nové rozvody pro elektronický přístupový systém do objektu.

#### **ZL 09**

Odstranění původní podlahy v místnosti estetiky a nahrazení novou konstrukcí podlahy. Původní podlahu tvořila spádovaná keramická dlažba původní terasy ve značném stupni degradace přetažená vrstvou PVC. Pro nové vrstvy podlahy byla použita metoda suchého procesu pomocí desek Femacell s krytinou PVC. Tyto práce byly provedeny ve spojení se změnami dle ZL č.7.

#### **ZL 10**

výměna původních dveří do sauny za nové plastové dveře. Původní projektová dokumentace s touto výměnou nepočítala, ale vzhledem k časovému odstupu mezi dobou vzniku dokumentace a realizací díla vykázal stav dveří potřebu jejich výměny.

#### **ZL 11**

práce související s odvodňovacím systémem spočívající ve výměně stávajících nefunkčních lapačů střešních splavenin, doplnění jednoho střešního svodu včetně připojovacího potrubí a provedení opravy povrchů komunikací u liniového odvodnění z důvodu jejich skutečného stavu. Navíc byla provedena úprava vstupu do šachty parovodu v těsné blízkosti západní strany fasády.

#### **ZL 12**

provedení nového systému hromosvodu, tak aby odpovídal současným předpisům a byl kompatibilní se systémem stávající fotovoltaiky. Původně navržený systém vzhledem k době vzniku návrhu tyto požadavky nesplňoval.

#### **ZL 13**

Neprovedené práce dle původního návrhu hromosvodu.

Jednotlivé položky víceprací a méněprací ve změnových listech jsou uvedeny v přílohách spisu, jehož je tento znalecký posudek součástí.

## 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]
ZL06	245 482,29	-106 862,40	138 619,89
ZL07	86 835,15		86 835,15
ZL08	69 310,55		69 310,55
ZL09	270 777,99		270 777,99
ZL10	43 225,00		43 225,00
ZL11	291 039,43		291 039,43
ZL12	367 405,00		367 405,00
ZL13		-77 767,50	-77 767,50
<b>Celkem</b>	<b>1 374 075,41</b>	<b>-184 629,90</b>	<b>1 189 445,51</b>

Část vícepráce celkem 1 374 075,41 Kč

Část méněpráce celkem - 184 629,90 Kč

Rozdíl celkem bez DPH **1 189 445,51 Kč**

Na základě zjištěných skutečností a informací uvedených v předešlých částech tohoto znaleckého posudku posuzuji 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:	1 374 075,41 Kč
<u>Méněpráce:</u>	<u>-184 629,90 Kč</u>
Rozdíl mezi vícepracemi a méněpracemi činí:	<b>1 189 445,51 Kč</b>

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 změnových listech ZL06, ZL07, ZL08, ZL09, ZL10, ZL11, ZL12 a ZL13 akce „Zajištění energetických úspor – MŠ U Roháčových kasáren“, odpovídají z hlediska výše jednotkových cen obvyklým cenám (Praha, 2022).

Rozdíl mezi vícepracemi a méněpracemi činí bez DPH: **1 189 445,51 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 ZL06, ZL07, ZL08, ZL09, ZL10, ZL11, ZL12 a ZL13 se sebranými daty v cenících a se sebranými daty v dalších zdrojích dat bylo potvrzeno, že posuzované vícepráce a méněpráce akce „Zajištění energetických úspor – MŠ U Roháčových kasáren“, 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. ZL06, ZL07, ZL08, ZL09, ZL10, ZL11, ZL12 a ZL13 akce: „Zajištění energetických úspor – MŠ U Roháčových kasáren“ vůči obvyklým cenám?

### 7.2 Odpověď

Posuzované vícepráce dle změnových listů č. ZL06, ZL07, ZL08, ZL09, ZL10, ZL11, ZL12 a ZL13 akce „Zajištění energetických úspor – MŠ U Roháčových kasáren“, odpovídají z hlediska výše jednotkových cen obvyklým cenám.

Rozdíl mezi vícepracemi a méněpracemi činí  
**1 189 445,51 Kč (bez DPH)**  
jako zvýšení smluvní ceny díla.

slovy: jedenmilionjednostoosmdesátdevěttisícčtyřistačtyřicetpět a 51/100 korun českých

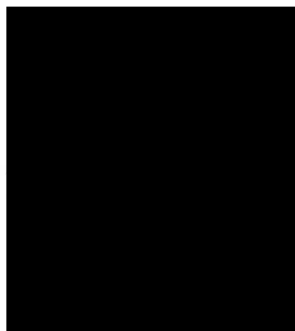
### 7.3 Podmínky správnosti závěru

**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 24.11.2022

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 4400-80/2022.

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