

ZNALECKÝ POSUDEK

ČÍSLO POLOŽKY:	4405-85/2022
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: „Rekonstrukce objektu č. p. 200, k.ú. Strašnice na základní školu Praha 10 – Strašnice“, změnové listy: ZL03, ZL06, ZL08, ZL10
POČET VYHOTOVENÍ:	1 + elektronické vyhotovení
ČÍSLO VYHOTOVENÍ:	elektronické vyhotovení
DATUM VYPRACOVÁNÍ:	18.12.2022
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	3
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 změnového listu č. ZL03, ZL06, ZL08, ZL10 akce: „Rekonstrukce objektu č. p. 200, k.ú. Strašnice na základní školu 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).
- Smlouva o dílo ř. 2022/OMP/0620 na akci „Rekonstrukce objektu č. p. 200 k. ú. Strašnice na základní školu Praha 10 - Strašnice“ uzavřená mezi Městskou částí Praha 10, jako objednatelem a společností „ŽS Strašnice – OHLA ŽS & SYNER“ - první společník OHLA ŽS, a.s. a druhý společník SYNER, s.r.o., jako zhotovitelem (dále jen SoD).
- Smluvní rozpočet (výše uvedené smlouvy o dílo).
- 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: ZL03, ZL06, ZL08, ZL10 víceprací a méněprací akce „Rekonstrukce objektu č. p. 200, k.ú. Strašnice na základní školu Praha 10 – Strašnice“:

ZL03

Při otloukání omítek příček ve 2. a 3. NP bylo zjištěno, že se jedná o příčky jednoduché čtvrtcihelné z cihel plných (CP) pálených (o sklad. rozměru tl. 10 cm – lid. „kantka“ nebo „na štorc“). Takto provedené příčky při bouracích pracích ztrácejí svou nosnost a bylo nutno je zbourat a byly nahrazeny příčkami SDK.

ZL06

Hydroizolační vrstva plochých střech a zbytek jejich skladeb byly tvořena živичnými pásy degradovanými do spodních vrstev skladby. Tento materiál spadá do kategorie nebezpečného odpadu. Jedná se cca o horní 2/3 skladby. Ve výkazu výměr SoD byl veden jako směsný stavební odpad. Bylo však nutné ho likvidovat jako nebezpečný odpad – živичný odpad.

ZL08 (v4)

Chyběly plochy omítek, které nebyly patrné ve vyhotovených pohledech v DPS - pravá stěna schodišťového tubusu východní fasády. Byly doplněny položky a metráže pro provedení této plochy.

Dále byly v rámci samostatného jednání s Odborem památkové péče (OPP) změněny podmínky provádění a rozsah prací na teracovém soklu východní fasády, kde byl požadavek zachování původního charakteru v co největším množství namísto 100% nahrazení, které bylo v DPS.

Byl zvýšen rozsah oprav břizolitových omítek východní fasády z uvažovaného rozsahu do 40 % na rozsah do 100 %, a to na základě zkoušek měření pevnosti, které zjistily nevyhovující jádrovou vrstvu fasádní omítky. Bylo proto nutné téměř celou plochu obnovit.

ZL10

V rámci výkazu výměr SoD byly v místnostech úklidových komor 0.50, 1.13, 2.21, 2.24, 2.28, 3.22c, 3.24a vykázány dvě výlevky v oddíle Gastro s nulovou JC, avšak s poznámkou že jsou vykázány v oddíle ZTI. V oddíle ZTI však tyto položky také chyběly. Keramické výlevky byly proto doplněny v příslušném počtu.

Předmětné vícepráce a méněpráce vznikly z titulu rekonstrukce tj. práce související s odkrytím neočekávaných zakrytých konstrukcí a konstrukcí nezachycených v projektu.

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]
ZL03	93 709,47		93 709,47
ZL06	2 838 656,22	-712 890,19	2 125 766,03
ZL08	2 921 173,04	-1 370 525,59	1 550 647,45
ZL10	32 705,82		32 705,82
Celkem	5 886 244,55	-2 083 415,78	3 802 828,77

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 (ZL) jsou ceny víceprací a méněprací následující:

Vícepráce:	5 886 244,55 Kč
Méněpráce:	-2 083 415,78 Kč
Rozdíl mezi vícepracemi a méněpracemi činí:	3 802 828,77 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 změnových listech ZL03, ZL06, ZL08, ZL10 akce „Rekonstrukce objektu č. p. 200, k.ú. Strašnice na základní školu Praha 10 – Strašnice“, odpovídají z hlediska výše jednotkových cen obvyklým cenám (Praha, 2022).

Rozdíl mezi vícepracemi a méněpracemi činí po zaokrouhlení (bez DPH) **3 802 829,- 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 ZL03, ZL06, ZL08, ZL10 se sebranými daty v cenících a se sebranými daty v dalších zdrojích dat bylo potvrzeno, že posuzované vícepráce a méněpráce akce „Rekonstrukce objektu č. p. 200, k.ú. Strašnice na základní školu 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. ZL03, ZL06, ZL08, ZL10 akce: „Rekonstrukce objektu č. p. 200, k.ú. Strašnice na základní školu Praha 10 – Strašnice“ vůči obvyklým cenám?

7.2 Odpověď

Posuzované vícepráce dle změnových listů č. ZL03, ZL06, ZL08, ZL10 akce „Rekonstrukce objektu č. p. 200, k.ú. Strašnice na základní školu Praha 10 – Strašnice“, odpovídají z hlediska výše jednotkových cen obvyklým cenám.

Rozdíl mezi vícepracemi a méněpracemi činí
3 802 828,- Kč (bez DPH)
jako zvýšení smluvní ceny díla.

slovy: třimilionyosmsetdvatisíceosmsetdvacetosm 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 18.12.202

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 4405-85/2022.

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