

ZNALECKÝ POSUDEK

ČÍSLO POLOŽKY: 4357-37/2022

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: „Snížení energetické náročnosti ZŠ Olešská“, Olešská
2222/18, Praha 10-Strašnice

POČET VYHOTOVENÍ: 2 + elektronicky

ČÍSLO VYHOTOVENÍ:

DATUM VYPRACOVÁNÍ: 26.05.2022

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	4
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 2 – 5, 7 – 9, 11 – 13 akce: „Snížení energetické náročnosti ZŠ Olešská“, Olešská 2222/18, 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

- Smlouva o dílo na akci „Snížení energetické náročnosti ZŠ Olešská“, Olešská 2222/18, Praha 10-Strašnice uzavřená mezi Městskou částí Praha 10, jako objednatel a společností Auböck s.r.o., jako zhotovitelem dne 20.10.2021.
- 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

- vybere zdroj dat,*
- sebere nebo vytvoří data,*
- zpracuje data,*
- provede analýzu dat a zformuluje její výsledky,*
- interpretuje výsledky analýzy dat,*
- zkontroluje svůj postup podle písmen a) až e) a*
- 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 výtěžení 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, RTS a.s., 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 2 – 5, 7 – 9, 11 – 13 víceprací a méněprací akce „Snížení energetické náročnosti ZŠ Olešská“, Olešská 2222/18, Praha 10:

ZL 02 – Výměna MIV na pavilonu C

Nad rámec základního rozsahu výměny meziokenních vložek byly přidány také prvky na fasádě pavilonu C. Dle předpokladu PD měly tyto prvky zůstat zachovány, avšak bylo zjištěno, že jejich stávající stav je nevyhovující a s ohledem na probíhající zateplení objektu by došlo v případě dodatečné budoucí výměny k zásahu do celistvé nové fasády.

ZL 03 – Změna skladby soklové části

Na základě zjištění rozporu mezi výkazem výměr a projektovou dokumentací u položek pro provedení zateplení soklové části po obvodu celého objektu, byly navýšeny stávající položky dle návrhu PD.

ZL 04 – Ocelová konstrukce pro vynesení VZT jednotek na pavilonu F

Změnový list doplňuje dodávku a montáž ocelových konstrukcí pro osazení nových vzduchotechnických jednotek na střechu pavilonu F a práce spojené s jejich uložením. Tyto práce nebyly obsaženy ve smluvním soupisu prací, dodávek a služeb.

ZL 05 – Odvrtání prostupů VZT

Změnový list doplňuje provedení jádrových vrtů skrz obvodové stěny pavilonů A, B, C a D, kterými bude vedeno potrubí kompaktních vzduchotechnických jednotek umístěných v učebnách. Tyto práce nebyly obsaženy ve smluvním soupisu prací, dodávek a služeb.

ZL 07 – Výměna oken, dveří a oprava nátěru vrat

Ve dvorní části pavilonů D a E v úrovni 1. PP byla provedena výměna stávajících okenních výplní, výměna dveří a oprava nátěru plechových vrat. V případě měněných výplní byl na místě konstatován jejich špatný technický stav a nevyhovující tepelně-izolační vlastnosti.

Současně byla provedena výměna stávajícího okna na pavilonu C, které má prasklou konstrukci křídla. Tento typ okna se již nevyrobí, a proto bylo nezbytné vyměnit celou výplň včetně rámu.

ZL 08 – Demontáž a zpětná montáž Barrisol

Z důvodu demontáže střešní konstrukce pavilonu F bylo nutno provést demontáž stávajícího podhledu z napínané textilní folie Barrisol. Po osazení nové střešní konstrukce byla následně provedena zpětná montáž. Stejně jako špatný technický stav střešní konstrukce, tak i montáž a demontáž podhledu z materiálu Barrisol byla nepředvídatelná okolnost.

ZL 09 – Změna konstrukce žaluziového boxu

Změna spočívá v záměně purenitových boxů za plechové se zateplením a umožnění zateplení boxů z vnější strany 2cm EPS pro lepší sjednocení vnější plochy a zmenšení pravděpodobnosti praskání v místě napojení kastlíku na plochu zateplení. Tato technická záměně vytváří úsporu oproti původnímu technickému řešení.

ZL 11 – Lešení

Pro provedení zateplení nebylo 30 dní pronájmu lešení (dle výkazu výměr) dostačující. Z toho důvodu byla navýšena doba pronájmu o dalších 30 dnů. Lešení bude nadále sloužit mimo jiné k provedení nových povlakových krytin na střeších pavilonů A, B, D, E.

ZL 12 – Oprava střech pavilonů A, B, D, E

Během úpravy a zvyšování stávajících atik byl zjištěn nevyhovující stav stávající střešní folie na všech pavilonech školy. Folie byla na hraně životnosti a nebylo možno na ni svařováním napojit novou folii opracovaných atik pro napojení a zajištění vodo-nepropustného spojení. Folie byla též posouzena odborníkem ze strany objednatele, který vydal stanovisko potvrzující nevyhovující stav. Navržené řešení počítá s výměnou stávající folie a separační textilie v celé ploše střech A, B, D a E. Tímto budou zajištěna celistvost střešního pláště a vlastnosti dle požadavků PBR pro budoucí plánované osazení fotovoltaických panelů.

ZL 13 – Nová konstrukce střechy pavilonu F

Po zahájení bourání stávajícího střešního souvrství na pavilonu F byl po odkrytí nosných železobetonových panelů zjištěn špatný technický stav panelů. Přizvaný statik vyhodnotil stav a konstatoval, že střešní ŽB žebírkové panely jsou z důvodu dlouhodobého zatékání na hraně životnosti. Nové konstrukční řešení spočívá v demontáži střešního souvrství včetně žb panelů, očištění a nátěru ocelové konstrukce příhradových vazníků, montáž nové nosné konstrukce střechy z trapézového plechu a následně provedení (částečně upravené dle požadavků PBR) původní skladby zateplení střechy dle PD. Tento stav nebylo možné objektivně předpokládat.

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.

Jednotlivé položky víceprací a méněprací 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):

	Změnové listy	Celková částka [Kč]
99902	ZL-02 - Výměna MIV na pavilonu C	446 578,73
99903	ZL-03 - Změna skladby soklové části	397 936,98
99904	ZL-04 - Ocelová konstrukce pro vynesení VZT jednotek - pavilon F	168 186,76
99905	ZL-05 - Odvrtání prostupů VZT do VZT	170 946,71
99907	ZL-07 - Výměna oken, dveří a oprava nátěru vrat	149 934,87
99908	ZL-08 - Demontáž a zpětná montáž Barrisol	288 026,08
99909	ZL-09 - Změna konstrukce žaluziového boxu	-59 991,24
99911	ZL-11 - Lešení - příplatek za další měsíc	319 971,90
99912	ZL-12 - Oprava střech pavilonů A,B,D,E	2 985 301,15
99913	ZL-13 - Nová konstrukce střechy pavilonu F	8 666 301,21
	Celkové náklady za stavbu 1) + 2)	13 533 193,15

Rozdíl mezi vícepracemi a méněpracemi celkem bez DPH **13 533 193,15 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.

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

Rozdíl mezi vícepracemi a méněpracemi činí: **13 533 193,15 Kč**

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 2 – 5, 7 – 9, 11 – 13 akce „Snížení energetické náročnosti ZŠ Olešská“, Olešská 2222/18, Praha 10, odpovídají z hlediska výše jednotkových cen obvyklým cenám (Praha, 2022/I).

rozdíl mezi vícepracemi a méněpracemi činí po zaokrouhlení bez DPH **13 533 193,00 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 se sebranými daty v cenících a se sebranými daty v dalších zdrojích dat bylo potvrzeno, že posuzované vícepráce a méněpráce akce „Snížení energetické náročnosti ZŠ Olešská“, Olešská 2222/18, Praha 10, odpovídají z hlediska výše jednotkových cen obvyklým cenám (Praha, 2022/I).

7. ZÁVĚR

7.1 Citace zadané odborné otázky

Jaká je relace předložených víceprací a méněprací podle změnových listů č. ZL 2 – 5, 7 – 9, 11 – 13 akce: „Snížení energetické náročnosti ZŠ Olešská“, Olešská 2222/18, Praha 10 vůči obvyklým cenám?

7.2 Odpověď

Posuzované vícepráce a méněpráce dle změnových listů ZL č. 2 – 5, 7 – 9, 11 – 13 akce „Snížení energetické náročnosti ZŠ Olešská“, Olešská 2222/18, Praha 10, odpovídají z hlediska výše jednotkových cen obvyklým cenám (Praha, 2022/I).

Rozdíl mezi vícepracemi a méněpracemi činí

13 533 193,00 Kč (bez DPH)

jako zvýšení smluvní ceny díla.

slovy: třináctmilionůpětsettricettřítisícejednostodevadesát tři 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 společnosti dodávajících ceníky stavebních prací.

V Praze dne 26.05.2022

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 4357-37/202.

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

Pozn.:

Použité metody zpracování posudku, terminologie (názvosloví) a newspeak (novořeč) jsou dány novými zákonnými předpisy – ZoZ a VoVZČ, za účelem modernosti, lepší srovnatelnosti a přezkoumatelnosti znaleckých posudků.