TPA Horwath

Statutární město Plzeň, odbor investic
Ing. Evžen Kaucký, vedoucí odboru
nám. Republiky 1
306 32, Plzeň 1

Praha, 27.2.2014

Stanovisko k materiálu společnosti EDIFICE

Vážený pane Kaucký,

na základě Vašeho požadavku Vám zasíláme stanovisko ve věci našeho vyjádření k materiálu společnosti EDIFICE construction & consulting, s.r.o., IČO 271 84 838 (dále jen „EDIFICE") ze dne 16.2.2014, ve kterém společnost EDIFICE „hodnotí" náš znalecký posudek č. 1 / 649 / 2013 ze dne 22. října 2013 (dále jen „Znalecký posudek").

Toto stanovisko vyjadřuje oficiální názor znaleckého ústavu TPA Horwath Valuation Services s.r.o. Je vypracováno na základě zadání a získaných podkladů. Jakékoliv ručení za neúplné nebo nesprávné informace, získané ze zadání, je vyloučeno.

1 Zadání

Vyjádřete se k bodu 5 materiálu společnosti EDIFICE, kde společnost EDIFICE „hodnotí" Váš Znalecký posudek.

2 Vyjádření

V prvním odstavci bodu 5 společnost EDIFICE tvrdí, že náš Znalecký posudek trpí zjevnými vadami a to pro

(i) údajný rozpor znaleckého úkolu a posudku,

(ii) údajné použití tržně neobvyklých postupů a

(iii) údajné ocenění agregovaných celků zaměňovaných za původní celky.

Prvně bychom rádi opravili citaci společnosti EDIFICE. Zadání našeho znaleckého posudku: „*je posouzení, zda vícenáklady projektu novostavby divadla v Plzni, Divadlo Jízdecká ve výši 17 769 887,27 Kč lze za definovaných předpokladů považovat za obvyklé pro účely projednání a schválení v zastupitelských orgánech Zadavatele*". Znalecký úkol je takto přesně uveden v bodu 1.1.1 Znaleckého posudku a nebyl správně společnosti EDIFICE odcitován. Nevidíme žádný rozpor mezi znaleckým úkolem a posudkem a upozorňujeme, že definované předpoklady jsou uvedeny v bodě 4 na str. 20, a že Znalecký posudek je nutné chápat v celém jeho kontextu. Podle našeho názoru neopřela společnost EDIFICE svoje tvrzení o nesouladu znaleckého úkolu a posudku o žádný argument, a proto toto stanovisko považujeme za neodůvodněné a nesprávné.

V bodě 4 na str. 21 uvádíme, proč považujeme náš postup za tržně obvyklý. Dále citujeme ze Znaleckého posudku: „*Z výše uvedených důvodů přistoupil Znalecký ústav k ověření Zadavatelem předloženého ocenění víceprací, kde se přidávají nové položky s novými cenami, a to poptáním dodavatelských společností, které se divadelní technologií po odborné stránce zabývají. Jedná se o standardní a odbornou literaturou doporučovaný způsob nezávislého ověření cenové úrovně za dodávku specifického majetku. Na konkurenčním trhu s menším počtem subjektů na straně nabídky indikují cenové úrovně sdělené několika dodavateli interval obvyklé ceny, která by měla být na trhu dosažena.*" Tento typ šetření je objektivním způsobem, jak zjistit ceny na konkurenčním trhu. Jedná se o hromadné získávání údajů, které patří mezi nejfrekventovanější metody výzkumu. V našem případě se v zásadě jednalo o zjednodušenou analogii poptávkového (výběrového) řízení, v rámci kterého jednotliví konkurenti sdělují ceny příslušných prací. Jedná se tedy o transparentní, přezkoumatelné a na Zadavateli posudku i Znaleckém ústavu nezávislé ověření obvyklosti cen, které byly uvedeny ve Změnovém listu. Mezi další nesporné výhody této ověřovací metody patří zejména přímá vazba na tržní prostředí, kdy jsou ceny prací ověřovány pomocí konkurenčních firem. Podle našeho názoru společnost EDIFICE nedoložila, že jsme použili tržně neobvyklé postupy a ani nenavrhla postupy jiné. Znalecký posudek naopak obsahuje dostatek argumentů proto, aby námi zvolený postup byl jednoznačně posouzen jako tržně obvyklý. Stanovisko společnosti EDIFICE proto považujeme za neodůvodněné a nesprávné.

Nerozumíme výhradě společnosti EDIFICE, že jsme se zabývali „*pouze oceněním agregovaných celků zaměňovaných za původní celky*". V souladu s naším zadáním, kapitolou 3.5 a 4 Znaleckého posudku jsou za vícenáklady považovány vícepráce uvedené ve změnovém listu č.: N021 PS 121 Divadelní technologie, vliv změny norem projektu „Novostavba divadla v Plzni, Divadlo Jízdecká", reg. č. projektu: ROP 02563, část 1 a 2 v elektronické podobě, který byl dne 15. srpna 2013 za zhotovitele podepsán Ing. Liborem Müllerem (HOCHTIEF CZ a.s.), za projektanta podepsán Ing. Petrem Jilečkem (Helika a.s.) a za Zadavatele podepsán Ing. Jaroslavem Petrákem a Ing. Evženem Kauckým (dále jen „Změnový list"). Tento Změnový list mění původní výkaz výměr a je uveden v příloze č. 1 Znaleckého posudku. K žádné záměně tak podle našeho názoru nemohlo dojít, neboť předmět posouzení a jeho omezení bylo jasně ve Znaleckém posudku uvedeno.

V dalších odstavcích bodu 5 EDIFICE tvrdí, že

(i) v případě položek Změnového listu, které byly společnosti HOCHTIEF CZ a.s. vyřazeny a u kterých došlo ke změně množství, a které činí cca 55,4 mil. Kč, nelze náš Znalecký posudek považovat za relevantní,

(ii) náš Znalecký posudek je relevantní „... *pro stanovení cen nových u víceprací.*",

(iii) hodnota skutečně technicky vzniklých víceprací činí 3,8 mil. Kč.

V případě posouzení položek Změnového listu ve výši 55,4 mil. Kč jsme postupovali plně v souladu s naším zadáním a předpoklady uvedenými v kapitole 4 na str. 20 Znaleckého posudku. Nabídkové ceny jednotlivých účastníků řízení jsme neměli k dispozici. Ve světle našich předpokladů a to zejména předpokladu, že smlouva o díla byla uzavřena za obvyklých podmínek se společností, která podala nejvýhodnější nabídku, nevíme, jak by tyto původní cenové nabídky mohly změnit naše závěry. Pokud je snahou EDIFICE komplexně znovu vyhodnotit příslušné výběrové řízení, musíme dodat, že toto není a nebylo naším znaleckým úkolem. Bylo proto zcela relevantní odečíst původní položky (tj. položky vyřazené i ty, u kterých se mění pouze množství) v objemu, v jakém byly obsaženy ve výkazu výměr, který byl součástí zadávací dokumentace pro výběr zhotovitele, a dále se zabývat pouze položkami, které byly následně přidány.

Podle našeho názoru není tvrzení EDIFICE, že Znalecký posudek lze považovat za relevantní „... *pro stanovení cen nových u víceprací*" vnitřně konzistentní s tvrzením EDIFICE, že „*posudek se snaží posoudit cenu obvyklou víceprací, k čemuž nedospěl tržně obvyklým postupem* ...". Podle našeho názoru jsme použili tržně obvyklé postupy, a mimo jiné i proto jsou závěry našeho Znaleckého posudku naprosto relevantní.

Kategoricky nesouhlasíme s tvrzením EDIFICE, že hodnota skutečně technicky vzniklých víceprací činí 3,8 mil. Kč. Domníváme se, že EDIFICE na základě několikavětého popisu na konci svého materiálu nemá pro tento závěr žádnou oporu. Nepřezkoumatelným a nesprávným způsobem nejprve zvyšuje položky, které se odečítají, z 55 mil. Kč na 68 mil. Kč (tj. o 13 mil. Kč nebo dle jejich tvrzení o cca 25 %). Poté nesprávně interpretuje závěry našeho posudku, kdy tuto částku 68 mil. Kč staví „*proti ceně obvyklé víceprací v hodnotě 73 mil. zjištěné znalcem*", čímž dospívá k chybnému výpočtu 4,75 mil. Kč. Jak jasně vyplývá ze str. 26 našeho Znaleckého posudku, námi odhadnutá obvyklá cena těchto nově přidaných položek není 73 mil. Kč, což je zhruba ocenění víceprací dle společnosti HOCHTIEF CZ a.s., ale 74,2 mil. Kč až 76,4 mil. Kč. Dále společnost EDIFICE částku ve výši 4,75 mil. Kč naprosto netransparentním a nelogickým způsobem dále snižuje o 20 % se zdůvodněním, že je třeba upravit „*cenu obvyklou na cenu korelující s cenou soutěžní nabídky*". S tímto výpočtem výše vícenákladů zásadně nesouhlasíme. Společnost EDIFICE její výpočet nedoložila žádnou analýzou nebo šetřením. Domníváme se, že při posouzení vícenákladů je třeba postupovat transparentně. Námi použitý způsob jejich posouzení považujeme za vhodnou metodu, kdy došlo k tržnímu posouzení na základě šetření u nezávislých relevantních dodavatelů. Při hodnocení jsme přitom pracovali se Změnovým listem zpracovaným generálním dodavatelem stavby společnosti HOCHTIEF CZ a.s., která zvítězila ve výběrovém řízení.

3 Závěr

Na základě přezkoumání bodu 5 materiálu společnosti EDIFICE, kde společnost EDIFICE „hodnotí" náš Znalecký posudek, trváme na našich závěrech uvedených ve znaleckém posudku č. 1 / 649 / 2013 ze dne 22. října 2013.

Argumenty uvedené v materiálu společnosti EDIFICE v bodě 5 považujeme za neodůvodněné, nepodložené a z velké části rovněž za chybné.

V případě jakýchkoliv dotazů jsme Vám rádi k dispozici.

S přátelským pozdravem

Ing. Tomáš Podškubka, Ph.D.
senior manažer

Ing. Jiří Hlaváč, Ph.D.
partner, jednatel