

K PROBLEMATICE ZNALECKÉHO ZJIŠTĚNÍ ZNEHODNOCENÍ STAVBY ZANEDBANOU ÚDRŽBOU

Vítězslava Hlavinková¹

Abstrakt

Příspěvek se zabývá problematikou znaleckého zjištění znehodnocení stavby zanedbanou údržbou, naznačuje možný postup znalce pro tento případ nejen v rovině teoretické, ale i na praktickém příkladu.

PROBLEMATIKA ZNEHODNOCENÍ - ÚVOD

Problematika znehodnocení nemovitostí zanedbanou údržbou se ve znalecké praxi vyskytuje nejčastěji u nemovitostí, které byly vráceny v rámci restitucí a noví majitelé žalují původní uživatele jejich nemovitostí za škodu způsobenou zanedbáním údržby, případně v souvislosti s pronájemem nemovitosti, pokud nájemce neplní či neplnil funkci dobrého hospodáře.

TYPY ZNEHODNOCENÍ

Škoda je ekonomická kategorie velmi širokého dosahu. Ve vztahu k problematice znehodnocení je třeba škodu chápat jako újmu, jež byla způsobena v majetkové oblasti poškozeného, a kterou lze objektivně vyjádřit v penězích. V občanskoprávních vztazích se škoda zpravidla dělí na:

- skutečnou škodu a
- ušlý majetkový prospěch.

Náhrada škody je protihodnota, kterou je povinen poskytnout poškozenému ten, kdo podle právních předpisů za způsobenou škodu odpovídá. Tímto právním předpisem je především občanský zákoník. Škoda může být způsobena na majetku nebo na zdraví občanů. Při škodě na majetku se hradí skutečná škoda, tj. újma, která se projevuje ve zmenšení majetku poškozeného v době, kdy byla škoda způsobena. Vzhledem k šíři problematiky se tento příspěvek zabývá pouze jedním možným způsobem stanovení výše majetkové újmy jako rozdílu ceny před a po poškození.

NĚKTERÁ SOUVISEJÍCÍ USTANOVENÍ OBČANSKÉHO ZÁKONÍKU

Zde je možná na místě nejprve upozornit na ustanovení občanského zákoníku.

Způsob a rozsah náhrady

§ 442

- (1) *Hradí se skutečná škoda a to, co poškozenému ušlo (ušlý zisk).*
- (2) *Škoda se hradí v penězích; požádá-li však o to poškozený a je-li to možné a účelné, hradí se škoda uvedením do předešlého stavu.*

¹ Hlavinková Vítězslava, Ing., Ústav soudního inženýrství VUT v Brně, Údolní 53, 602 00 Brno, tel. 541 146 009, vitezslava.hlavinkova@usi.vutbr.cz .

- (3) *Byla-li škoda způsobena úmyslným trestným činem, z něhož měl pachatel majetkový prospěch, může soud rozhodnout, že je možno právo na náhradu škody uspokojit z věcí, které z majetkového prospěchu nabyly, a to i tehdy, jestliže jinak podle ustanovení občanského soudního řádu výkonu rozhodnutí nepodléhají. Dokud není právo na náhradu škody uspokojeno, nesmí dlužník s takovými věcmi v rozhodnutí uvedenými nakládat.*

§ 443

Při určení výše škody na věci se vychází z ceny v době poškození

§ 451

- (1) *Kdo se na úkor jiného bezdůvodně obohatí, musí obohacení vydat.*
- (2) *Bezodůvodným obohacením je majetkový prospěch získaný plněním bez právního důvodu, plněním z neplatného právního úkonu nebo plněním z právního důvodu, který odpadá, jakož i majetkový prospěch získaný z nepoctivých zdrojů.*

Obchodní zákoník má ustanovení podobná, zejména § 378 o způsobu náhrady škody. Důležité je i ustanovení v

§ 386

- (1) *Nároku na náhradu škody se nelze vzdát před porušením povinnosti, z něhož může škoda vzniknout.*
- (2) *Náhradu škody nemůže soud snížit.*

OBECNÝ POSTUP ZNALECKÉHO VÝPOČTU VÝŠE MAJETKOVÉ ÚJMY

Výše majetkové újmy je by měla být tak vysoká, aby byl plně respektován požadavek navrácení do původního stavu. Z tohoto principu vychází vzorec pro stanovení výše majetkové újmy, kterého lze využít v případech, kde je principiálně opravou možné dosažení stavu před poškozením (vše v korunách, platí menší z výsledků):

$$VMU = NO + (C1 - C2),$$

kde značí:

- VMU výše majetkové újmy,
- NO náklady na opravu,
- C1 cena věci před poškozením,
- C2 cena věci po opravě.

V některých případech soudy vyžadují vypočítat výši majetkové újmy jako rozdíl ceny před poškozením (C1) a ceny po poškození (C3). Potom výše majetkové újmy bude

$$VMU = C1 - C3$$

- C1 cena věci před poškozením,
- C3 cena věci po poškození.

Ceny C1, C2, C3 by měly být samozřejmě v úrovni cen obecných. Trh s poškozenými věcmi však reálně neexistuje; v mnohých případech je časově náročné vypracovat rozpočet, z kterého by bylo patrné, jak vysoké náklady musí být vynaloženy na uvedení věci do původního stavu; pak náhradním řešením může být výpočet výše majetkové újmy jako rozdílu ceny věci v nepoškozeném stavu a věci poškozené.

PŘÍKLAD

Jako příklad z praxe je dále uveden výpočet znehodnocení ve sporu o výši znehodnocení administrativní budovy v průběhu užívání před navrácení objektu v rámci restituce. Objednatel z znaleckého posudku byl právní zástupce restituentů. Budova se nachází v Brně poblíž hlavního nádraží.

Jako podklad pro vypracování posudku byly objednatelem zapůjčeny resp. podepsaným znalcem opatřeny následující podklady:

- Výpis z evidence nemovitostí pro dům
- Informace o budově z Internetu: adresa nahlížení do katastru na Internetu: <http://nahliznidokn.cuzk.cz/VyberParcelu.aspx?navrat=VyberParcelu.aspx>
- Kolaudační rozhodnutí o změně stavby, které vydal Odbor výstavby a územního plánování dne 10.2.1981. Kolaudační rozhodnutí o změně stavby povoluje užívání rekonstruovaného objektu. Stavba obsahuje kancelářské místnosti, planografii a technické vybavení budovy.
- Výkresová dokumentace od stavebního úřadu Brno-střed: půdorysy jednotlivých podlaží vč. sklepa, pohledy. Chyběly řezy a půdorys krovu.
- Místní šetření, které proběhlo za účasti právních zástupců bytového družstva, spolumajitelky objektu a její právní zástupkyně a znalce. Stav objektů ve dvoře nebylo možno přesně zjistit, dvůr byl v době místních šetření nepřístupný.
- Předpisy pro ocenění: Zákon č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku a vyhláška č. 540/2002 Sb., kterou se provádějí některá ustanovení zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku, ve znění vyhlášek č. 452/2003 Sb. a 640/2004 Sb.

Pro výpočet znehodnocení stavebních objektů neexistuje žádná obecně závazná metodika. V daném případě je objednatelem požadováno zjistit znehodnocení, vzniklé zanedbanou údržbou v posledních letech, kdy objekt nebyl udržován resp. ani užíván. Toto znehodnocení je možno vyjádřit jako rozdíl ceny objektu udržovaného a neudržovaného:

časová cena objektu k datu ocenění, kdyby byl běžně udržován péčí řádného hospodáře minus časová cena objektu ve stavu, v jakém se k datu ocenění ve skutečnosti nalézal = znehodnocení způsobené zanedbanou péčí

Pro zjištění časové ceny bylo použito ocenění nákladovým způsobem bez koeficientu prodejnosti podle vyhlášky č. 540/2002 Sb. Opotřebením bylo vypočteno analytickou metodou podle přílohy č. 14 vyhlášky č. 540/2002 Sb. Metoda umožňuje přehledné rozčlenění jednotlivých konstrukcí [se stanovenými objemovými (cenovými) podíly] na potřebný počet položek, s možností:

- pro každou jednotlivou položku příp. její část určit přiměřené opotřebením s přihlédnutím k jejímu skutečnému stavu resp. zbývající životnosti,
- rozlišit různé stáří konstrukcí původních a konstrukcí novějších, pocházejících z doby rekonstrukce v roce 1981,
- zohlednit skutečnost, že některé konstrukce resp. vybavení (případně jejich část) zcela chybějí (např. některá sociální zařízení, dveře); v dalším výpočtu je toto v tabulce výpočtu K4 vyjádřeno jako část konstrukce resp. vybavení chybějící.

Technické znehodnocení objektu se v tomto případě projeví především zkrácenou další životností poškozených konstrukcí (ve výpočtu je to patrné ve sloupci s uvedenou odhadnutou další životností), která zvýší opotřebením a tím sníží cenu objektu.

Výpočet byl proveden pouze pro hlavní budovu. Studna byla v nepoužitelném stavu již dříve. Na venkovních úpravách (ohradní zeď na dvoře, dlažba a kanalizace dvora) se zanedbaná údržba zřetelně neprojevila.

Popis nemovitosti: pětipodlažní budova v řadové zástavbě s jedním podzemním podlažím, čtyřmi nadzemními podlažními a půdou. Půdorys ve tvaru písmene "U". Svislé nosné konstrukce převážně zděné, základy: pravděpodobně základové pasy, bez zjištěných vodorovných izolací proti zemní vlhkosti. Střecha je sklonitá s krovem dřevěným, krytina tašková v části na laťování, v části na bednění. Klempířské konstrukce jsou provedeny úplně z pozinkovaného plechu, opatřeny ochranným nátěrem. Fasádní omítky: uliční fasáda vápenné členité, dvorní fasáda: vápenné hladké. Bleskosvod je instalován. Budova je napojena na inženýrské sítě - vodovodní, kanalizační, plynovodní, elektro, telefonní; v době místního šetření ale voda, plyn, elektřina nebyly dodávány, telefon byl odpojen.

Technický stav nemovitosti: podle sdělení byla budova postavena v roce 1882. V letech 1980-81 byla provedena rekonstrukce. Rozsah rekonstrukce: dle sdělení bývalého uživatele objektu nedošlo k výměně prvků dlouhodobé životnosti, ale pouze k rekonstrukci vzhledem ke změně užívání.

Provedené rekonstrukce: v letech 1980-81 byly doplněny příčky k vytvoření kanceláří, osazeny nové dveře a mříže, v každém podlaží došlo k vybudování sociálního zařízení pro zaměstnance, v 1.PP byla vybudována plynová kotelna, vyměněny instalační a elektrické rozvody, podlahy byly v převážné části zachovány, pouze na vlysové podlahy bylo položeno PVC (nepřilepeno), fasádní omítky opraveny a opatřeny novým nátěrem. Současně byla provedena částečná výměna střešní krytiny a klempířských výrobků. Jednalo se tedy v převážné části o běžnou údržbu objektu. V roce 1990 provedena další oprava střechy v důsledku zatékání, v současné době však je střecha poškozena a zatéká (viz fotografie č. 3, 4, 13 v příloze posudku).

Při místním šetření v roce 2005 byly zjištěny následující skutečnosti:

Střecha: děravá střecha - komín strana k Petrovu - prohnílé podbití krytiny, 1. pole vpravo dole - poškození podbití krytiny, 1.krokev vpravo dole poškozena, poškození mezi 3. a 4. kroví, prohnutí latí mezi 3. a 4. kroví, část záklopu vyříznuta, vyříznutá část podbití kroví v uliční části, probouraná a zazděná zeď na půdě, vyříznuto podbití krytiny, otvor pro anténu, 7. pole poškození podbití krytiny, uhnílá lať, sloupek - pravděpodobně poškozený dřevokazným hmyzem, výměna kleštiny z dvorní strany, zpevnění uhnílé krokve z dvorní strany, poškození podlahy, ze které vychází kabelové vedení, a místy i horní části stropní konstrukce, zatékání na okapovou římsu.

4. nadzemní podlaží: praskliny stropů v rozsahu vyšším než je obvyklé u stropů daného stáří (v archivu, v krajní uliční kanceláři vč. zatečení, dtto další sousední kanceláře, uliční stěna - prasklina nad okny, poškození vnitřních parapetů zatékáním okny, špatně upevněný radiátor, svislá prasklina nosné zdi v celé tloušťce zdi 2. a 3. kancelář od ulice, vybourání pod umyvadlem.

3. nadzemní podlaží: mokrý strop, svislá prasklina u instalační šachty, diagonální trhliny stropu.

2. nadzemní podlaží: vlhká zeď, opadaná omítky, poškozené špalety okna, zatékání otvorem ve fasádě, shnilá vnitřní parapetní deska a špalety v důsledku zatékání, poškození zárubní původních dveří a neupravený probouraný otvor ve stěně archivu.

1. nadzemní podlaží: poškozený strop v místnosti do dvora, otvor ve fasádě přes okno v přízemí v místnosti do ulice, opadaná omítky a vlhká zeď v místnosti do ulice, neodborně

provedené a nedokončené překlady v místnosti do ulice, vybourané sociální zařízení do dvora, opadaná omítka - vlhká zeď, přízemí do dvora.

1. podzemní podlaží: odkopaná podlaha, odkrytá ležatá kanalizace, ve většině prostor opadané a otlučené omítky.

Shrnutí závad: Značně poškozený krov - uhnílé latě a bednění, netěsnící krytina, sloupek poškozený dřevokazným hmyzem, prohnutí u středního komína, poškozená podlaha. Trhliny ve stropech uliční části. Poškozená okna uliční části, zpuchřelé parapety, bez řádného nátěru. Demontovaná část zařizovacích předmětů na sociálních zařízeních. Chybějí některé dveře. Nedokončená adaptace v 1.NP. Odkopaná podlaha v 1.PP, odkrytá ležatá kanalizace. Vlhké stropy, zejména ve 4.NP (patrně od zatékající střechy) a v krajní dvorní místnosti v 1.PP - v několika místech je stropní omítka odloupnuta až po rákos. Vlhké zdivo - především v 1.NP, v dvorní části, která je pod úrovní terénu.

Celkový technický stav vzhledem ke stáří budovy a v poslední době neprováděné údržbě je špatný.

Způsob výpočtu opotřebení (lineárně/analyticky)		analyticky
Opotřebení	%	72,38
Výchozí cena	Kč	27 690 645,10
Stupeň dokončení stavby	%	100,00
Výchozí cena po zohlednění stupně dokončení stavby	Kč	27 690 645,10
Odpočet na opotřebení 72,38 %	Kč	-20 042 488,92
Cena po odpočtu opotřebení	Kč	7 648 156,18
Cena ke dni odhadu - zanedbaný stav	Kč	7 648 156,18

Tabulka č. 1 – Výsledky výpočtu ceny nemovitosti v reálném stavu, se zohledněním všech poškození vzniklých zanedbanou údržbou

Způsob výpočtu opotřebení (lineárně/analyticky)		analyticky
Opotřebení	%	66,69
Výchozí cena	Kč	29 224 341,69
Odpočet na opotřebení 66,69 %	Kč	-19 489 713,47
Cena po odpočtu opotřebení	Kč	9 734 628,22
Cena ke dni odhadu - zanedbaný stav	Kč	9 734 628,22

Tabulka č. 2 – Výsledky výpočtu ceny nemovitosti za předpokladu, že by žalovaný pečoval o nemovitost s péčí řádného hospodáře a nedošlo k žádným poškozením

Výpočet znehodnocení budovy: výše provedenými výpočty byly zjištěny následující hodnoty (po zaokrouhlení):

Cena stavby pro případ řádné, průběžné údržby:	9 734 630 Kč
Cena stavby v současném - znehodnoceném stavu:	7 648 160 Kč
Rozdíl (znehodnocení)	2 086 470 Kč

Zjištěnou hodnotu je možno ověřit pomocí průměrných nákladů, jež by měly být vynakládány na průběžnou údržbu a opravy. V § 22 odst. 4 písm. d/ vyhlášky č. 540/2002 Sb., v aktuálním znění, je při výpočtu výnosového ocenění položka průměrných ročních nákladů uvedena takto:

„d) náklady na údržbu a opravy ve výši 0,5 % pro stavbu ve velmi dobrém stavu a ve výši až 1 % pro stavbu ve stavu horším, a to z ceny stavby včetně příslušenství zjištěné nákladovým způsobem, bez odpočtu opotřebení a bez Kp,“

V běžné znalecké praxi, pokud se nejedná o výpočet podle cenového předpisu, se uvažuje u staveb ve velmi dobrém stavu 0,5 % ročně, u staveb ve velmi zanedbaném stavu až 1,5 % ročně. Pokud bychom vzali průměrnou hodnotu 1,0 %, pak v posuzovaném případě vychází:

Cena stavby zjištěná nákladovým způsobem, bez odpočtu opotřebení a bez Kp (viz výpočet výše):	29 224 340 Kč
Z toho jedno procento, jež by připadalo ročně na údržbu:	292 243 Kč
Znehodnocení vypočtené výše:	2 086 470 Kč
Toto znehodnocení reprezentuje zanedbanou údržbu za:	7,13 roku

Je nutno zdůraznit, že výsledná částka nereprezentuje předpokládané náklady na odstranění závad, které by byly výrazně vyšší. Při jejich odstraňování by však některé konstrukce a vybavení bylo nutno vybudovat znovu, takže by u části objektu došlo ke zhodnocení.

Vypočtená částka rovněž nereprezentuje ušlý zisk, který by bylo možno dosáhnout, kdyby stavba byla v řádném, pronajímatelném stavu.

FOTODOKUMENTACE



Obrázek č. 1 – Prohnutí latí mezi 3. a 4. krokví, část podbití vyříznuta



Obrázek č. 2 – Venkovní pohled na komín, prohnutá střecha



Obrázek č. 3 – Vnitřní pohled na komín, prohnutá výměna



Obrázek č. 4 – Právě okno kanceláře, poškození vnitřního parapetu zatékáním (4.NP)



Obrázek č. 5 – Zatékání na okapovou římsu

ZÁVĚR

Vyčíslit znehodnocení nemovitosti lze i jinými způsoby podrobněji, viz [1]. V tomto článku použitý postup využívající analytickou metodu výpočtu opotřebení uvedenou v oceňovacím předpisu je všeobecně použitelný, bez potřeby zpracování podrobného rozpočtu oprav vedoucích k uvedení do původního stavu. Je však třeba zdůraznit, že může být použit jen v případě, pokud objednatel nevyžaduje vyčíslení výše majetkové újmy způsobené omezeným nebo znemožněným užíváním nemovitosti ze strany poškozeného majitele.

LITERATURA

- [1] BRADÁČ A. a kol.: *Teorie oceňování nemovitostí*. Akademické nakladatelství CERM Brno s.r.o., 2004. ISBN 80-7204-332-3.
- [2] BRADÁČ A., FIALA J. a kol: *Nemovitosti – oceňování a právní vztahy*. LINDE Praha, a.s. – Právnické a ekonomické nakladatelství a knihkupectví Bohumily Hořínkové a Jana Tuláčka, 2004, Praha, ISBN 80-7201-441-2.
- [3] *Občanský zákoník č. 40/1964 Sb. v současném znění*