

OPTIMALIZACE POSTUPU MÍSTNÍHO ŠETŘENÍ

Příspěvek doktorandské konference JUNIORSTAV na Fakultě stavební VUT v Brně dne 2. 2. 2005.

ABSTRACT: Das Ortsuntersuchen gilt als ein Ziel des Expertes, bei welchem hat der Experte aktueller Zustand der Liegenschaft ordentlich zu beschreiben. Der Output solches Untersuchen besteht vor allem aus dem Formular, das als die Unterlagen zum Bewerten benutzt werden soll. Jedes Ortsuntersuchen ist individuell. Diese Abwicklung lässt sich aber sehr gut optimieren und damit beeilen. Der Experte sollte nichts auslassen, und jede Konstruktion sollte beschreiben. Die Vorbereitung von dem Ortsuntersuchen erfordert richtige Optimierungsprozess.

KLÍČOVÁ SLOVA: Ortsuntersuchen – místní šetření, Liegenschaft – nemovitost, Optimierungsprozess – optimalizační proces, Output – výstup (textový, grafický)

1. ÚVOD

Optimalizace postupu místního šetření znamená uplatnění správných rozhodnutí a to v co nejširším rozsahu v průběhu tohoto procesu. Nejobtížnějším krokem je však právě objasnit, co lze považovat za optimální a jak dosáhnout optimálního stavu. Je tedy potřeba optimalizovat vstupy nebo výběr varianty z potenciálně realizovatelných variant?

V literatuře [3] se uvádí, že případy, kdy je k dispozici jednoznačně definovaný seznam potenciálních rozhodovacích variant, jsou spíše výjimkou než pravidlem. Tento seznam může být zadán explicitně, jako výčet konečného počtu možností, nebo implicitně specifikací podmínek, které musí rozhodovací varianta splňovat, aby mohla být považována za přípustnou. Ani v této etapě rozhodovacího postupu se zpravidla nelze vyhnout subjektivním vlivům případně i zjišťování mínění expertů či zadavatele úlohy. Je-li k dispozici seznam kritérií i seznam rozhodovacích variant, je nutné podrobněji uvážit, jakou formu by konečné rozhodnutí mělo mít. Trváme-li na tom, že je skutečně nutné vybrat jedinou optimální variantu určenou k realizaci, měli bychom si připustit, že v typických případech chceme z nespolehlivých a nedostatečných informací vytěžit něco, co v nich téměř jistě není obsaženo. V procesu řízení místního šetření je obdobná situace.

V tomto příspěvku naznačím, jakým způsobem lze dosáhnout optimálního stavu za určitých podmínek. Jedná se o zjištění skutečného stavu nemovitosti za účelem zpracování znaleckého posudku, odhadu ceny nemovitosti, revize nemovitosti apod.

Při ohledání nemovitosti, tj. v průběhu samotného místního šetření a při vyhodnocení získaných údajů je možné se řídit několika zásadami [1].

Důležité je předem nastudovat posuzovanou problematiku a příslušný předpis. Předpis je vhodné vzít s sebou v případě, že bude nutné řešit dílčí otázky již v průběhu místního šetření. Nejdříve před započítím samotného místního šetření je vhodné se představit

přítomným a objasnit jim důvody a podstatu místního šetření. V případě rozsáhlejších areálů je třeba stanovit průběh jednotlivých prací a přizpůsobit obhlídku i aktuálnímu počasí. Pokud není znalec umožněn přístup do některé části posuzované nemovitosti, tak si znalec nic nevynucuje, uvede však tuto skutečnost v podkladech pro zadavatele. Pokud propukne mezi stranami nějaký spor, měl by znalec mít stále na mysli, že jeho úkolem není řešit právní otázky. Znalec by měl v případném sporu vystupovat nestranně s cílem splnit zadaný úkol. Prohlídku provádíme důkladně a soustavně si uvědomujeme, jak bude postupovat výpočet ceny, aby nám potom následně při zpracování výsledků nic nechybělo. Záznam ohledání by měl být natolik podrobný, aby se jednalo o prakticky hotový odhad, bez závěrečných výpočtů. Čas strávený podrobností při ohledání několikanásobně ušetří čas v kanceláři při dokončování posudku. Budovy ohledáváme systematicky, od sklepa na půdu nebo obráceně, nikoliv na přeskáčku. Nejprve objekt obejdeme zvenku, abychom si udělali celkovou představu. V průběhu obhlídky je nutné také dbát na bezpečnost, ta by měla být na prvním místě.

Pro místní šetření používáme zejména následující pomůcky. Pásmo u kterého je nutné, aby bylo z materiálu vylučujícího po určité době používání jeho protažení. Při měření délek je třeba dbát na to, aby pásmo bylo napnuto silou, předepsanou pro správné odečítání. Pro měření kratších vzdáleností, tlouštěk stěn apod. se používá dřevěný nebo ocelový svinovací dvoumetr. Teleskopická dálkoměrná lať hliníková nebo teleskopická laminátová lať, opatřená uvnitř odvíjecím pásmem, se používá pro měření výšek, resp. odstupů od nepřístupných stěn. Ultrazvukový dálkoměr je přístroj, který umožňuje za pomoci vyslaného ultrazvukového paprsku měřit vzdálenosti od kolmé plochy, obvykle do 13 m, s přesností 1 cm. Laserový dálkoměr měří na základě laserového paprsku odraženého od kolmé plochy. Výhodou je přesnost, odpadající nutnost přítomnosti na druhém konci a dostačující několikacentimetrová odrazová plocha. Studnoměr se používá při měření hloubky studny. Vhodnou pomůckou je malý rybářský

navijáček s navinutým silonem, na konci opatřeným např. uvázanou větší maticí. Spuštěním vlasce do studny a po dosednutí matice ke dnu ucítíme změnu jeho zatížení. Fotoaparát je důležitý pro zhotovení dokumentárních snímků. Vhodné je použít digitální fotoaparát, který umožní získat větší množství snímků v krátkém čase a ve vysoké kvalitě. Bateriová svítilna se velmi často osvědčuje při prohlídkách sklepů a půd nemajících osvětlení resp. s nefunkčním osvětlením. Přezůvky pro prohlídky interiérů např. při deštivém počasí, gumové holínky pro prohlídky zahrad s vysokou trávou nebo některých zemědělských staveb.

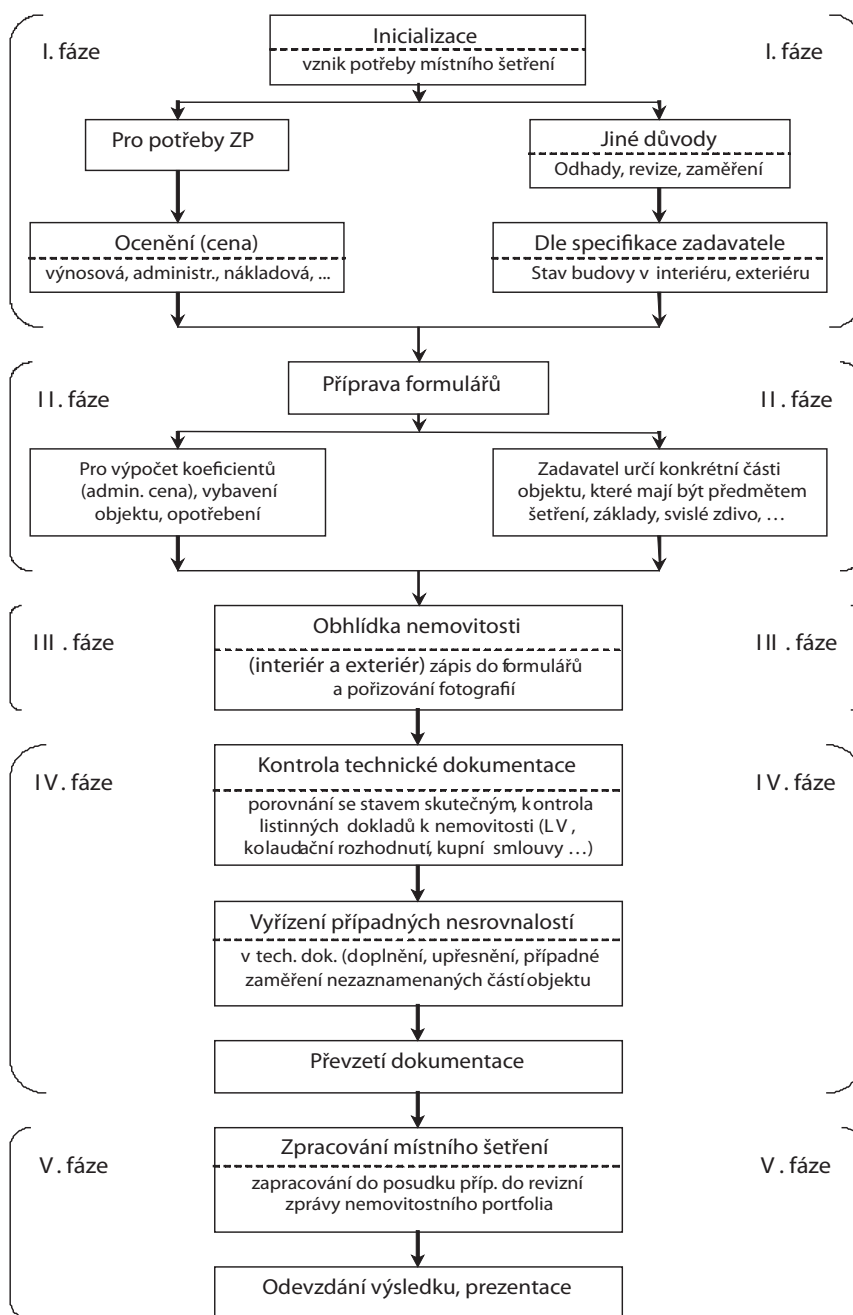
U místního šetření je potřebné mít sebou také výkresovou dokumentaci pro porovnání skutečného stavu se stavem ve výkresech [2].

2. VÝVOJOVÝ DIAGRAM POSTUPU MÍSTNÍHO ŠETŘENÍ

Místní šetření můžeme rozdělit do jednotlivých fází probíhajících od vzniku potřeby jeho realizace, až po ukončení a vyhotovení výstupu.

I. Fáze

Inicializace místního šetření vzniká v důsledku potřeby provedení ocenění nemovitosti, odhadu, kontroly současného stavu, nebo revize. Místní šetření je pomůckou pro vypracování znaleckého posudku, odhadu nebo kontrolního protokolu. Nedostatky vzniklé během místního šetření se promítají do celé následné práce. Před započítím vlastního šetření je proto důležité připravit předem



Obr. 1 Vývojový diagram postupu místního šetření

všechny podklady, případně formuláře. Struktura formulářů se bude lišit podle účelu, pro který místní šetření provádíme. Může se jednat o podklad ke znaleckému posudku k odhadu, nebo k revizi. V prvním případě jsou formuláře obecně dány, např. formulář pro záznam technického stavu pro výpočet koeficientů při zjišťování administrativní ceny dle vyhlášky. Ve druhém případě bude na zadavateli, aby specifikoval jednotlivé body formuláře a tím určil konkrétní části, konstrukce objektu, které mají být předmětem šetření.

II. Fáze

Součástí této etapy místního šetření je příprava formuláře a jeho zpracování. Formulář je vhodné zpracovat v tabulkovém editoru.

III. Fáze

V této etapě se provádí obhlídka nemovitosti. Zjištěné údaje se zaznamenávají postupně do připravených formulářů. Pořizuje se současně fotodokumentace. Je možné a doporučuje se konfrontovat výpověď majitele (správce) nemovitosti se skutečným stavem. V mnohých případech si ani samotný majitel (správce) nevybaví konkrétní detaily provedení stavby. Z toho důvodu je důležité zaznamenat skutečný stav konstrukce a částí stavby. Záznamy je vhodné v průběhu obhlídky sepsat jen stručně a bodově, následně je pak ale doplnit ještě za přítomnosti majitele (správce) nemovitosti, aby nedocházelo k případným rozporům.

IV. Fáze

V této etapě probíhá zjištění situace skutečného stavu a porovnání se stavem uvedeným v podkladech. Prověřují se majetkové vztahy, případně břemena váznoucí na nemovitosti a výměry. V případě, že nesouhlasí výměry ve výpisu se skutečným stavem, provede se přímo v místě zaměření skutečného stavu. Vyřízení případných nesrovnalostí ještě v průběhu místního šetření vede k úspoře času, který bychom strávili dodatečným obstaráním chybějící dokumentace. Je-li dokumentace kompletní, provede se většinou převzetí s poznamenaním v předávacím protokolu.

V. Fáze

Poslední fáze, která se již přímo netýká místního šetření. V této etapě se provádí zpracování zjištěných údajů a pořízené fotodokumentace. Vyřadí se duplicitní údaje a údaje, které jsou irelevantní pro dosažení cíle místního šetření.

3. ZÁVĚR

Jednotlivé etapy místního šetření zobrazuje výše uvedené schéma. Sled jednotlivých etap je volen s ohledem na co možná neoptimalnější průběh. Jednotlivé etapy na sebe navazují, po skončení jedné je vytvořen prostor pro započítání následující.

Při uplatnění postupu ve výše uvedeném schématu je možné dosáhnout optimalizace procesu při místním šetření u běžných nemovitostí. V případech místního šetření u rozsáhlých objektů je vhodné je rozdělit na jednotlivé menší objekty a uplatnit dílčí postupy.

4. LITERATURA

- [1] BRADÁČ A. a kol.: Teorie oceňování nemovitostí. 5. vydání. CERM, s.r.o., 2001, Brno, 616 s. ISBN 80-7204-188-6.
- [2] BRADÁČ A. a kol. Soudní inženýrství. CERM, s.r.o., Brno, 1997 (dotisk 1999), 725 s. ISBN 80-7204-057-X (ISBN 80-7204-133-9).
- [3] BROŽOVÁ H.: Modely pro vícekritériální rozhodování. Credit, Praha, 2003. ISBN 80-213-1019-7

Recenzovala: Ing. Leonora Marková, Ph.D.