Z historie Ústavu soudního inženýrství Vysokého učení technického v Brně – IV

From the History of the Institute of Forensic Engineering,
Brno University of Technology – Part IV

Albert Bradáč*, emeritní profesor

Abstrakt

V předchozích příspěvcích jsme se zabývali počátečním obdobím vzniku ústavu, podrobněji pak rozvojem analýzy silničních dopravních nehod. Dalšími obory činnosti ústavu jsou mimo jiné stavebnictví a ekonomika – oceňování nemovitostí. Přiblížíme si i tuto problematiku z hlediska historie oboru obecně, rozvoje teorie a nakonec opět se zajímavými (někdy až kuriózními) příklady, řešenými ústavem. Jedná se opět o případy historické, k nimž již většinou není podrobná dokumentace; čtenáři jistě i zde promínou zjednodušené názorné nákresy, vyhotovené v programech, jež jsou k dispozici v MS Office – MS Word>Vložit obrazce a Malování.

Klíčová slova: znalec, znalecký posudek, znalecký ústav, výchova soudních znalců, stavebnictví, oceňování nemovitostí/nemovitých věcí.

Abstract

In previous articles, we dealt with the initial period of the establishment of the institute, and in more detail with the development of the analysis of road traffic accidents. Other fields of activity of the institute are, among others, construction and economics – real estate valuation. Let us also approach this issue from the point of view of the history of the field in general, the development of theory and finally again with interesting (sometimes even curious) examples solved by the institute. These are again historical cases, for which there is usually no detailed documentation; readers will certainly forgive here also the simplified illustrative drawings, made in the programs available in MS Office – MS Word/Insert Shapes and Paint.

Keywords: expert, expert opinion, expert institute, education of forensic experts, construction, real estate valuation.

1. OBOR STAVEBNICTVÍ NA ÚSTAVU – ZNALECTVÍ A VÝUKA

1.1 Vznik a rozvoj oboru stavebnictví na Ústavu soudního inženýrství VUT v Brně

Obor stavebnictví byl a je na ústavu řešen ve spolupráci zejména s odborníky z Fakulty stavební VUT. Jako rozhodující pro počátek výuky byla situace, kdy na žádost Českého úřadu bezpečnosti práce a České státní pojišťovny zajistil ústav v akademickém roce 1972/73 společně s Fakultou strojní postgraduální studium pro inspektory vyhrazených zařízení „Odborný technický dozor strojní“. Kurs se setkal se značným ohlasem u objednatelů, kteří si následně vyžádali obdobné postgraduální studium pro inspektory bezpečnosti práce a pojišťovací specialisty v oboru stavebnictví. První takový kurs byl zahájen v akademickém roce 1973/1974; v jeho průběhu bylo studium na žádost českého ministerstva spravedlnosti rozšířeno o problematiku oceňování nemovitostí. Toto postgraduální studium (po změně zákona o VŠ nyní jako kursy celoživotního vzdělávání, CŽV) pak pokračovalo prakticky každým rokem; v současné době je to již 51. běh. Na žádost slovenského ministerstva spravedlnosti uspořádal ústav

v letech 1980–1984 specializační studium i pro slovenské znalce (postgraduální i pomaturitní). K těmto kursům byla od počátku zajišťována i potřebná literatura.

1.2 Zajímavé případy oboru stavebnictví

1.2.1 Drolivá venkovní omítka nového bytového domu

U jednoho z prvních posudků úkolem znaleckého ústavu v rámci posudku pro bývalou krajskou státní arbitráž bylo posoudit, proč se ve velkém drolí nová břizolitová omítka na štitové stěně nového bytového domu v Ostravě. Po shromáždění všech podkladů a místním šetření bylo ze stavebního deníku zjištěno, že tyto omítky byly prováděny koncem listopadu, v deníku byly uváděny teploty mezi 6 a 10 °C. Dotazem na ČHMÚ bylo ovšem zjištěno, že v daném období se teploty v místě stavby pohybovaly výrazně pod nulou, takže omítka opakovaně zamrzala a rozmrzala, tedy nebyl dodržen předepsaný technologický postup.¹⁾

¹⁾ Tradovalo se, že za všechno může V. I. Lenin, když Velká říjnová socialistická revoluce byla 7. listopadu 1917; bylo pak zvykem, že se tento termín dával jako socialistický závazek dokončení staveb, včetně například dálnic, a pak se nesutečně finišovalo k datu výročí.

1.2.2 Vlhkost v kotelně ubytovny

Případ nové ubytovny v okresním městě, v jejíž kotelně v suterénu se objevila voda, vystupující po obvodu ve styku betonové podlahy a stěn; jednalo se o spor objednatele s dodavatelem, vedený u tehdejší krajské státní arbitráže. Úkolem znaleckého ústavu bylo zjistit příčinu vady.

Na místě stavby s dosti vysokou hladinou podzemní vody se původně nacházela kopaná studna; tato byla zakomponována do předmětné plynové kotelny a opatřena čerpadlem s plovákovým spínačem pro udržení stálé hladiny podzemní vody pod úrovní podlahy suterénu. Odčerpaná přebytečná voda byla vedena potrubím, uloženým ve zdi, jež podle projektu mělo být ve výšce cca 1,2 m zaústěno do odbočky svislé kanalizace, uložené ve vnitřní stěně; stěny byla provedena z cihelných bloků CDK.

Studiem dokumentace nebyly zjištěny vady projektu. Po upřesnění zástupce vlastníka, že vlhkost se objevuje nejvíce u zdi, v níž je uložena svislá kanalizace, bylo přikročeno k provedení sondy – odsekání zdiva u zaústění předmětného potrubí do odbočky svislé kanalizace. K údivu všech přítomných bylo zjištěno, že potrubí od studny končí ve zdi cca 15 cm před odbočkou, takže veškerá odčerpávaná voda teče přímo do zdiva, jež má svislé dutiny, a těmi do úrovně podlahy! Mezi betonem a vodorovnou izolací pak voda prolínala k obvodu místnosti.

Obr. 1 K příkladu 1.2.2: Schema odvodu vody ze studny do svislé kanalizace (místnost v suterénu, bez měřítka).

Fig. 1 To example 1.2.2: Scheme of water drainage from a well to a vertical sewer (basement room, without scale).

1.2.3 Vlhkost v suterénu bytového domu

Případ nových bytových domů v krajském městě, v jejichž technickém podlaží, částečně zapuštěném do terénu, se zejména po deštích objevovala voda; jednalo se opět o spor objednatele s dodavatelem, vedený u tehdejší krajské státní arbitráže. Úkolem znaleckého ústavu bylo zjistit příčinu zatékání.

Byla rozpracována matice hypotéz pro stanovení všech možných příčin, i hypotetických. Z projektové dokumentace bylo zjištěno, že objekty byly postaveny z panelů na železobetonovou základovou desku, na niž byla provedena vodorovná izolace. Svislá hydroizolace byla rovněž vyprojektována, s ochranou cihelnou přízdívkou. Dále byla kolem celého objektu vyprojektována drenáž, uložená pod úrovní základové desky. Z celého studia projektu i stavebního deníku nevyplývala jednoznačná příčina, i když přípojky vodovodu byly instalovány do dodatečně probouraných otvorů.

Bylo proto rozhodnuto provést sondu ke zjištění skutečného provedení svislé izolace a existence či neexistence drenážního potrubí. Jaké pak bylo překvapení účastníků, když bylo zjištěno, že drenáž byla skutečně provedena, ale byla zalita betonem, údajně aby se neporušila při zasypávání!

1.2.4 Ocelový komín elektrárny – pád montážní plošiny

Při výstavbě nového ocelového komína elektrárny se po dosažení výšky cca 30 m zřítily čtyři dělníci z montážní plošiny. Úkolem znaleckého ústavu bylo určit příčinu překlopení vnitřní montážní plošiny.

Komín byl budován za pomoci segmentů z ocelového plechu, stočených do tvaru poloviny válcové plochy, připravených na zemi. Po ohnutí byly plechy zajištěny v půlkruhovém tvaru pomocí přivařených ocelových profilů. Segmenty byly vytaženy nahoru, usazeny na spodní již hotovou část, svařeny a přivařeny ke spodní části. Práce byly prováděny z kruhové vnitřní plošiny, uložené na třech ocelových konzolách, přivařených zevnitř na předchozí vrstvě. Po dokončení vrstvy byly výše přivařeny další konzoly a plošina na ně byla vyzvednuta. Pro možnost posunu plošiny vzhůru přes přivařené konzoly byla v plošině po obvodu tři vybraní (obr. 2, jen názorné schéma, bez měřítka, konzoly v poměru k průměru plošiny zvětšeny); po vyzvednutí nad ně byla plošina pootočená.

V okamžiku havárie se plošina sklopila, zůstala jen na dvou konzolách, čtyři pracovníci se zřítily z třicetimetové výšky, se smrtelnými následky. Pátý pracovník byl připoután bezpečnostním pásem k zábradlí kolem montážního otvoru uprostřed plošiny a zachránil se.

Byly zkoumány všechny v úvahu přicházející příčiny. Jako rozhodující se nakonec jeví, že v projektu nebyly předepsány tolerance polotovarů – půlkruhových segmentů.

Obr. 2 K příkladu 2.1.4: Vnitřní montážní plošina v poloze pro přesunutí výše, následuje pootočení (schéma, pro názornost bez měřítka). 1 – Montážní plošina – ocelový rošt; 2 – Otvor pro vytahování drobných předmětů, se zábradlím dokola; 3 – Ocelový plášť komína; 4 – Ocelové konzoly přivařené k plášti komína.

Fig. 2 To example 1.2.4: Internal mounting platform in the position for moving upwards, followed by rotation (scheme, for clarity without scale). 1 – Mounting platform – steel grate; 2 – Hole for pulling out small objects, with railings all around; 3 – Steel chimney casing; 4 – Steel brackets welded to the chimney casing.

Tyto vykazovaly odchylky v dodržení kruhovitosti, proto byly po vytažení půlkruhového segmentu nahoru před jeho přivařením přizpůsobovány rozpíráním spodní, již svažené části. Tak ovšem došlo k tomu, že se plošina v daném okamžiku příliš velkým rozepržením spodní části s podpěrnými konzolami dostala u jedné konzoly mimo a sklopila se.²⁾

1.2.5 Závady novostavby nemocnice (porodnice-gynekologie)

Novostavba porodnice-gynekologie v krajském městě vykazovala řadu závad, z nichž nejzávažnější, dané ke znaleckému zkoumání, byly:

- několikanásobně vyšší spotřeba tepla, než uvažoval projekt,
- problematická teplota vnitřního prostředí, výrazný rozdíl teplot na opačných koncích nemocničních postelí (až 10 stupňů),
- velmi studené podlahy v operačních sálech,
- voda dole ve výtahových šachtách, jež byla zjištěna jako infekční.

K problematice tepelně technické byly nejprve zkontrolovány původní výpočty v porovnání s projektem a bylo zjištěno, že zde příčina není. Byla tedy provedena podrobná prohlídka a sondy a bylo zjištěno:

Velkorozměrová ocelová okna v nemocničních pokojích měla oproti rámu mezery až 5 mm, anemometr v poloze několik metrů od okna se při zavřených oknech roztočil; přitom v dané době norma připouštěla ocelová okna pouze v nejnižších podlažích. (Řešilo se ještě před posudkem zatměním okenních spár a zákazem otevírání oken, volně zůstalo jen jedno v pokoji.)

Parapety pod okny byly v projektu předepsány ve skladbě (od vnitřní strany):

- cihla plná 15 cm,
- izolace z minerální vlny,
- hliníkový plech.

Sondami bylo zjištěno, že minerální vlna není, chybělo jí asi za 8 mil. tehdejších Kčs (dodána údajně byla; šetřením policie nebylo zjištěno, kam se poděla).

Operační sály se nacházely nad otevřeným prostorem pro vstup a příjezd sanitních vozů; na stropě tohoto prostoru měla být podle projektu nad podhledem zespodu na strop přilepena souvislá vrstva 10 cm pěnového polystyrenu. Sondami bylo zjištěno, že jsou zde na stropu připevněny zespodu střešní latě a na nich přibity polystyrenové desky tloušťky pouze 2 cm, ještě k tomu s mezerami mezi deskami, takže účinnost prakticky nulová. (Když autor problematiku vyprávěl studentům stavební fakulty, tak se přiznali, že toto prováděli oni v rámci tehdy obvyklé jednosemestrové praxe v prvním ročníku.)

Spodní část výtahových šachet se nacházela pod úrovní 1.NP, zapuštěná do instalačního podlaží, jež se nacházelo mezi základovou deskou a podlahou 1.NP a bylo vyplněno štěrkem. Voda byla infekční; pocházela zřejmě z kanalizace, jež byla svedena rovněž do instalačního podlaží a v něm vyvedena mimo

Obr. 3 K příkladu 1.2.5: Uspořádání výtahových šachet, vnitřní kanalizace a odpadní jímky (zjednodušené schéma bez měřítka).
Fig. 3 To example 1.2.5: Arrangement of lift shafts, internal sewers and waste sumps (simplified diagram without scale).

objekt do odpadní jímky vedle objektu. Jímka měla podle projektu hloubku 6 m, z její spodní části pak podle projektu vycházelo další potrubí do stoky, jež měla tyto infekční vody odvést do spalovny. Bylo přistoupeno k otevření jímky a bylo zjištěno, že je plná až po okraj; toto v návaznosti na netěsnost kanalizace v instalačním podlaží pak zřejmě způsobilo efekt spojených nádob, kdy se hladina v jímce vyrovnala s hladinou ve výtahových šachtách.

Bylo proto přistoupeno k odkrytí zeminy nad potrubím, odvádějícím dole vody z jímky. Jaké bylo překvapení, když bylo nalezeno jen potrubí v délce jeden metr a dále nic! Situace je velmi schematicky, bez měřítka, zobrazena na obr. 3.

(Poznámka: když autor toto dával k lepšímu při neformální debatě o přestávce jedné zkušební komise kursu budoucích znalců na Ústavu soudního inženýrství VUT v Brně, poznamenal pan profesor František Vavřín, že mu to připomíná výstavbu baťovských domků ve Zlíně; byla dána cena, hrazená z limitovaných investic, stavitel chtěl něco ušetřit, tak se domky postavily jen s jedním metrem potrubí, po kolaudaci se pak tiše zbytek provedl za peníze z jiné kolony, z peněz na opravy.)

1.2.6 Opadávání opláštění zásobníků na tekutý asfalt

Jednalo se o kruhové zásobníky na tekutý asfalt, průměru cca 15 metrů (obr. 4). Byly zhotoveny z ocelového plechu, po obvodu

Obr. 4 K příkladu 1.2.6: Zásobník na tekutý asfalt (ilustrační foto).
Fig. 4 To example 1.2.6: Reservoir for liquid asphalt (illustrative photo).

²⁾ Nestanovení tolerance bylo orgány činnými v trestním řízení kladeno za vinu projektantům. Zajímavé bylo obvinění vedoucího projektanta, který se obhajoval tím, že nemá vysokou školu, na průmyslovce to nebrali a on má promínuté vzdělání. Bylo to ovšem klasifikováno tak, že když přijal funkci s požadovanou kvalifikací, tak si ji měl doplnit, nebo funkci nebrat.

pak byly zvenku navařeny nastojato ocelové profily, mezi nimi tepelná izolace z minerální vlny, zakrytá dalšími plechy, přinýtovanými k ocelovým profilům. Po uvedení do provozu se krycí plechy začaly odtrhávat a při větru létaly po okolí.

Znaleckým zkoumáním bylo zjištěno, že byla opomenuta teplotní roztažnost. Vnitřní plášť zásobníku byl ve styku s asfaltem o teplotě přes 170 °C, kdežto krycí plechy byly ve styku se vzduchem kolem zásobníku. Potřebný rozdíl v délce u jednoho vnějšího plechu činí cca 3,5 mm; poněvadž ovšem u těchto plechů s jejich roztažností nebylo počítáno, byly pevně přinýtovány, a proto došlo k jejich vytržení.

Dodavatel namítal, že u krycích plechů mělo dojít k jejich narovnání z oblouku na rovný plech; výpočtem lze ovšem zjistit, že i tak by chybělo 2,9 mm.

1.2.7 Praskliny opláštění tunelové sušárny v cihelně

Novostavba teplovzdušné tunelové sušárny ve stávající cihelně, délka přes 100 metrů. Vnější plášť podle projektu měl být kvůli teplotní roztažnosti tvořen svislými I-profilů a mezi nimi volně vloženými tvárnicemi Hurdis s kolmými čely. Dilatační celky měly být podle projektu odděleny dilatační spárou, jež měla být vyplněna minerální vlnou.

Po uvedení sušárny do provozu (vnitřní teplota sušárny cca mezi 100 a 200 °C) došlo k popraskání Hurdis tvárnice vnějšího pláště trhlinami prakticky po celé délce i výšce. Jako možná příčina bylo uvažováno napětí, vznikající teplotní roztažností; tomu však mělo zabránit volné uložení Hurdis tvárnice do I-profilů a dilatační spáry. Problém se vyřešil po prostudování stavebního deníku; při stavbě se nepodařilo zajistit tvárnice Hurdis s kolmými čely, projektant

Obr. 5 K příkladu 1.2.7: keramické tvárnice Hurdis se šikmým a s kolmým čelem.

Fig. 5 To example 1.2.7: Hurdis ceramic blocks with oblique and perpendicular faces.

Obr. 6 K příkladu 1.2.7: uložení tvárnice Hurdis do svislých I-profilů (schéma bez měřítka).

Fig. 6 To example 1.2.7: placing Hurdis blocks in vertical I-profiles (diagram without scale).

proto zápisem ve stavebním deníku povolil tvárnice se šikmými čely. Aby nevypadávaly z I-profilů, zakreslil, jak je do I-profilů upevnit betonem (obr. 6). Dále pak bylo zjištěno, že v dilatační spáře zůstaly dřevěné desky z doby stavby, poněvadž se nepodařilo je odstranit a nahradit minerální vlnou.

1.2.8 Voda v půdním prostoru výrobního objektu

Jednalo se o nový vícepodlažní objekt tkalcovny. Stropy jednotlivých podlaží byly ocelové příhradové výšky 3 m, v nich byla mj. vedena vzduchotechnika pro odsávání v podlahách tkalcovských dílen. Střecha nízká sedlová, krytina plechová. Pod krytinou byl volný prostor, na jehož podlaze byla vrstva izolace z minerální vlny. Problémem byla voda, srážející se na plechové krytině a odkapávající na izolaci.

Při místním šetření byli účastníci zavedeni do posledního podlaží, z něhož byl jen průlezný čtvercový otvor do půdního prostoru. Poklop otvoru byl otevřený; na dotaz sdělili zástupci vlastníka, že otvor je otevřený trvale, aby bylo možno půdní prostor kontrolovat. Bylo doporučeno, aby byl otvor zavírán, aby se teplý vzduch z horních vrstev výrobního podlaží, s vysokou relativní vlhkostí, nemohl dostávat do chladnějšího půdního prostoru a k chladné krytině.

1.2.9 Výbuch ubytovny

Ve čtvrtek 13. prosince 1973 asi ve 3:15 hodin ráno si šel předseda okresního soudu v Tachově na balkon zakouřit. Přímě před jeho očima došlo k výbuchu ubytovny národního podniku Plastimat. Při neštěstí zahynulo 47 osob, zraněno bylo sedmnáct. Jiné zdroje však udávají až 50 smrtelně zraněných.³⁾

Při vyšetřování bylo zjištěno, že malý výbuch nastal i v suterénu blízkého bytového domu, napojeného teplovodním potrubím na stejnou plynovou kotelnu. Do kotelny byl plyn přiváděn středotlakým potrubím.

Plynové potrubí a teplovodní kanál u kotelny vedly souběžně s kanalizací, jež byla vybudována jako poslední. Při ohledání bylo mj. zjišťováno, v jakém stavu se plynové potrubí nachází. Po odkrytí zeminy bylo zjištěno, že uzavírací litinové šoupátko plynového potrubí má u příruby prasklinu, kterou plyn uniká, Zemina nad ním byla zamrzlá, takže zde byly úvahy, že se plyn zeminou dostal do teplovodního kanálu, kterým pak proudil do objektů v okolí. Jednalo se o svítiplyn, jenž bylo také jako nízkotlak zaveden z redukční stanice do objektu ubytovny, kde byly dva plynoměry – jeden pro byt správce a druhý pro kuchyňky v ubytovací části. Plynoměry byly po havárii prasklé, proto zde byla také domněnka, že nepracovala řádně redukční stanice ze středotlaku na nízkotlak, ve které je sice na nízkotlakém potrubí U-trubice s vodním sloupcem jako pojistka proti zvýšení tlaku, která ovšem mohla být zamrzlá. Funkci redukční stanice se nepodařilo ověřit, záznamy se nepodařilo zajistit.

Pitvou obětí z horních podlaží ubytovny byla zjištěna smrtelná dávka karboxyhemoglobinu (COHb, také karboxyhemoglobin), jenž vzniká vazbou oxidu uhelnatého (zde ze svítiplynu)

³⁾ Co do počtu zemřelých patří toto neštěstí k nejhorším z těch, k nimž po druhé světové válce došlo na území bývalého Československa. Na stejném místě byla později postavena nová ubytovna, již bez připojení na plyn. V ní 18. srpna 2016 vypukl požár, při kterém muselo být evakuováno více než 100 lidí. Blíže viz: https://cs.m.wikipedia.org/wiki/Výbuch_ubytovny_v_Tachově.

na hemoglobin⁴⁾; bylo tedy zřejmé, že oběti směs plynů s CO nějakou dobu před smrtí dýchaly.

V rámci pátrání po zdroji svítiplynu bylo mj. odkryto potrubí středotlaku, přivádějící plyn do kotelný.

Jal výše uvedeno, před kotelnou bylo na potrubí instalováno litinové šoupátko, u kterého byla zjištěna prasklina u příruby. Potrubí bylo u šoupátka uloženo na cihelných sloupcích. Jako poslední byla budována kanalizace, jejíž potrubí bylo uloženo do dodatečně provedeného výkopu, níže než potrubí plynové; přitom se údajně stěny výkopu sesouvaly. Vyšetřovatel pak obvinil mistra a stavbyvedoucího firmy, provádějící předmětnou kanalizaci, že špatně zajištěným výkopem způsobili prasknutí šoupátka, ze kterého pak unikál svítiplyn, jenž se pod zmrzlou zeminou dostal do topného kanálu a tímto kanálem pak do objektu bytového domu a ubytovny.

Otázkou zde byl také důvod resp. způsob iniciace výbuchu v dané noční době.

Mistr a stavbyvedoucí byli v prvním stupni odsouzeni k nepodmíněným trestům, Následovalo odvolání; odvolací soud si vyžádal, aby znalecký ústav stanovil příčinu výbuchu, a pokud nebude možno stanovit ji jednoznačně, požadoval neobvykle, aby byly vyjmenovány všechny v úvahu přicházející příčiny a u každé byla stanovena její pravděpodobnost z technického hlediska.

Obr. 7 K příkladu č. 1.2.9: Návrh rozložení jednotlivých potrubí u středotlaké kotelny – příčný řez (bez měřítka).

Fig. 7 For example No. 1.2.9: Drawing of the layout of individual pipes at a medium-pressure boiler room – cross section (no scale).

⁴⁾ Oxid uhelnatý (CO) vzniká při nedostatečném spalování uhlíku a organických sloučenin (např. fosilních paliv); je obsažen ve výfukových plynech, v kouři při nedostatečně táhnoucím komínu, v cigaretovém kouři, v sopečném kouři. Dále je součástí svítiplynu, generátorového plynu a vodního plynu, v nízké míře vzniká v atmosféře fotolýzou oxidu uhličitého a v nepatrných koncentracích je vydechován z plic. Váže se na hemoglobin stejným mechanismem jako kyslík. Problémem však je jeho afinita, která je přibližně 250× vyšší, než je tomu u molekuly kyslíku, což znamená, že se váže již ve velmi nízkých koncentracích. (http://patf-biokyb.lf1.cuni.cz/wiki/vyuka/otrava_oxidem_uhelnatym).

2. OBOR EKONOMIKA – OCEŇOVÁNÍ NEMOVITOSTÍ

2.1 Vznik a rozvoj oboru na ÚSI

Jak bylo výše uvedeno, první kurs oboru stavebnictví byl zahájen v akademickém roce 1973/1974; v jeho průběhu bylo studium na žádost českého ministerstva spravedlnosti rozšířeno o problematiku oceňování nemovitostí, kterou zajišťoval tým odborníků sestavený ministerstvem (tzv. „Vacura boys“: JUDr. Jiří Vacura z Ministerstva spravedlnosti, referent problematiky znalectví, předmět Práva a povinnosti znalců, JUDr. Jiří Mikeš rovněž z MSP (Základy občanského práva), dále dlouholetý znalec a autor publikací Ing. Miloslav Skácelík (Oceňování staveb ve stopcenách), Ing. arch. Zdeněk Horníček, CSc. z VÚVA (Oceňování staveb v osobním vlastnictví), JUDr. Gustav Pickart z Mln. financí (Nemovitosti a socialistické vlastnictví). V dalších kursech pak postupně problematiku přebírali odborníci z VUT resp. ÚSI

V prvních kursech byla metodika oceňování nemovitostí ovlivněna tehdy platným občanským zákoníkem, podle kterého občan nemohl prodat nemovitost za cenu vyšší než stanovenou podle předpisu; pokud by byla sjednána cena vyšší, pak byla smlouva od počátku neplatná, a pokud se připojil do řízení i prokurátor, mohla propadnout státu nemovitost i sjednaná částka. Jako příklad aplikace tohoto ustanovení může sloužit případ, kdy občan prodal garáž jinému občanovi a následně prodávající emigroval. Prokurátor žaloval kupujícího o vydání garáže, protože smlouva byla sjednána s vědomím toho, že prodávající bude emigrovat a garáž by propadla státu. Kupec složitě u soudu zdůvodnil, že kupce předtím neznal, že garáž koupil na inzerát. Soud žalobu zamítl; kupec si povzdychl, že je to dobře, že by přišel o 24 000 Kčs. Odhad i smlouva byly ale jen na 7 000 Kčs; povzdech ovšem zaslechl prokurátor, naznal, že vědomě byl porušen zákon a garáž nakonec přece jen státu propadla.

2.2 Období oceňování staveb podle třídy kvality (1. 5. 1964 až 31. 12. 1984)

2.2.1 Metodika třídy kvality

Metodika náhradové vyhlášky č. 18/1963 Sb., dále pak vyhlášky č. 73/1964 Sb. a následně č. 43/1969 Sb. určovala cenu alespoň přibližně odpovídající reprodukčním nákladům jen u staveb v osobním vlastnictví (rodinné domy, rekreační chaty, individuální garáže a jejich příslušenství); u staveb v soukromém vlastnictví (hlavně nájemní domy resp. provozovny s ev. bytem, nesplňující podmínku bytového domu 2/3 podlahové plochy na byty) byly například náhrady při vyvlastnění velmi nízké, v počátcích 20 až 30 haléřů, u vyhlášky č. 43/1969 Sb. pak 4,– až 6,– Kčs za 1 m³, bez ohledu na stav a stáří.

Aby se předcházelo spekulacím, nemohly se mezi občany prodávat nezastavěné stavební pozemky; pro pozemky zastavěné platila podle § 14 vyhl. č. 43/1969 Sb. cena ve výši 4,– až 15,– Kčs/m² (podle velikosti obce). Pro jiné pozemky (např. zemědělské) platila sazba 0,40 Kčs/m². Pokud chtěl občan stavět, mohl dostat od státu pozemek do tzv. osobního užívání (pro rodinný dům výměru max. 800 m², pro chatu resp. zahradu max. 400 m², pro garáž jen nutnou výměru). Obcházelo se to tím, že se začalo stavět na jméno vlastníka pozemku a teprve až byla stavba rozestavěna, došlo k převodu; kvůli tomu se vyvinula judikatura do stavu, že

stavba jako věc začíná existovat, je-li zdivo 1. nadzemního podlaží natolik hotovo, že je zřetelná jeho dispozice, zpravidla min. jeden metr výšky zdiva.

Rodinné domy v osobním vlastnictví (a obytné části zemědělských usedlostí) se oceňovaly podle obytné plochy (pokojů od 8 m² a u kuchyně výměra nad 12 m², garáže a jednou polovinou neobytné místnosti, například komory resp. pokoje pod 8 m²) výchozí cenou podle třídy kvality:

třída I za 1 m ²	Kčs 3280,-
třída II	Kčs 2350,-
třída III	Kčs 1720,-
třída IV	Kčs 1370,-

Kritéria pro zařazení do jednotlivých tříd jsou uvedena za přílohou vyhlášky (zde tab. 1). Problémem bylo, že nebylo možno mezi třídami interpolovat a přitom některé znaky neměly popisy jednoznačné, takže to bylo buď jedna třída nebo druhá; některé se naopak vyskytovaly ve více třídách. Přitom rozdíly mezi třídami byly velké – například při 120 m² obytné plochy byla cena nového objektu $120 \times 3280,- = 393\,600$ Kčs, u druhé třídy 282 000 Kčs, rozdíl tedy 111 600 Kčs, což je 40 % při základu ceny z II. třídy. Tabulka přitom zřejmě byla odvozena z tabulek, vytvořených kolem roku 1939 pro účely stanovení tzv. stopcen, tedy pro stavby poplatné tehdejšímu vybavení, takže pozdější materiály a vybavení v ní nebyly obsaženy. K tomuto pak byly postupně vydávány vysvětlivky; například znak 7 podlahy neobsahoval podlahoviny typu Kovral (podle vysvětlivek I. třída), Jekor (II. třída), PVC ap. Pokud znak nebyl, zařadil se do IV. třídy. Také bylo důležité, aby vybavení bylo součástí stavby (tedy s ní pevně spojeno), nikoliv příslušenstvím.

Od takto stanovené ceny stavby se odečetlo opotřebení podle ustanovení § 2 odst. 3 a 4:

„Cena rodinného domku se přiměřeně sníží o jeho opotřebení; toto snížení činí zpravidla při běžné údržbě 1 % za každý rok stáří stavby. U rodinného domku, na němž byla provedena modernizace nebo generální oprava, je snížení přiměřeně nižší a u rodinného domku, u něhož údržba nebo opravy byly zanedbány, nebo jde-li o rodinný domek poškozený, přiměřeně vyšší. Pro posouzení stáří rodinného domku je při pochybnostech rozhodující datum uvedení stavby do užívání.“

Problém zde v době, kdy se často stíhalo za trestný čin „Rozkrádání majetku v socialistickém vlastnictví“, činil výklad použití slova „zpravidla“, tedy zda je možno zohlednit i lepší stav objektu, než vychází mechanickým použitím jednoho procenta ročně, když nebyla provedena modernizace nebo generální oprava. Při stanovení náhrady při vyvlastnění staveb v osobním vlastnictví platilo podle § 12 odst. 2, že snížení z důvodu stáří stavby činí u rodinného domku a obytné části zemědělské usedlosti nejvýše 70 %, u dalších staveb pak nejvýše 80 %. Obdobná ustanovení pak byla použita i v novějších předpisech.

Pozemky mezi občany se převáděly za cenu z roku 1939 (tzv. stopceny) až do roku 1979, kdy byl vydán výměr č. 120/47/79 o cenách pozemků, kterým se stanovily nejvyšší možné ceny pozemků, nabývaných od občanů nebo jiných než socialistických organizací (např. církví) občany nebo jinými než socialistickými organizacemi; v zastavěném území obce podle velikosti obce 4,- až 15,- Kčs/m², obdobně zastavěné plochy s nádvořím a zahrady mimo zastavěné území obce patřící k rodinnému domku nebo k zemědělské usedlosti, pozemek mimo zastavěné území obce

určený pro stavbu rekreační chaty nebo na zřízení zahrádky anebo pozemek již k tomuto účelu použitý a pozemek určený pro stavbu rodinného domku. Za jiné pozemky pak 0,40 Kčs/m².

V § 10 pak bylo stanoveno, že ceny staveb v osobním vlastnictví, jakož i staveb prodáváných socialistickými nebo jinými organizacemi občanům do osobního vlastnictví mimo rámec obvyklého hospodaření, byly cenami nejvyššími; nabyt-li ovšem vlastník stavbu v osobním vlastnictví po 1. červnu 1953 za cenu vyšší než stanovenou podle vyhlášky, byly nejvyšší cenou prokazatelné nabývací náklady po odečtení opotřebení podle vyhlášky (používalo zejména při výkupy pro účely přehrad apod.).

2.2.2 Příklad problému při ocenění RD podle třídy kvality

Příkladem uvedených problémů může být případ z okresního města, kde si dva mladí manželé postavili rodinný dům, nějakou dobu nato emigrovali a dům propadl státu. Dům byl po delší době za cenu stanovenou znalcem podle II. třídy kvality prodán řediteli významného místního podniku. Původní majitelé se po roce 1989 vrátili a žádali vydání. Podmínkou podle zákona č. 87/1991 Sb., o mimosoudních rehabilitacích bylo, že nemovitost byla současně majiteli prodána pod cenou, nebo že kupující byl neoprávněně zvýhodněn⁵⁾. Původní majitelé si nechali vypracovat znalecký posudek, kolik měl dům správně stát, a tento znalec dům odhadl v I. třídě kvality, tedy že měl stát podstatně více. Přitom mj. zařadil znak č. 7 podlahy do I. třídy, poněvadž zde ve všech obytných místnostech byly koberce Kovral.

Při ohledání v rámci revizního posudku bylo ovšem zjištěno, že koberce Kovral jsou jen volně položeny, nikoliv přilepeny k betonovému podkladu. Nebyly tedy součástí domu, ale jen příslušenstvím. Nový vlastník prokázal stvrzenkou, že koberce koupil zvlášť přes Bazar Klenoty jako samostatné věci; nebyly tedy součástí stavby, znak se pak zařadil do IV. třídy, následně zůstalo v I. třídě jen 13 znaků (méně než 2/3 z 21, vážený průměr byl nad 1,33⁶⁾) a objekt se zařadil do II. třídy.⁷⁾

2.2.3 Příklad – ocenění RD po rozsáhlé rekonstrukci podle třídy kvality

Jiným odstrašujícím příkladem⁸⁾ bylo ocenění vily národního umělce, který ji po rozsáhlé rekonstrukci prodával socialistické

⁵⁾ Podle § 4 odst. 2 „Povinnými osobami jsou též fyzické osoby, jež nabyly věc od státu, ..., a to v případech, kdy tyto osoby nabyly věc buď v rozporu s tehdy platnými předpisy, nebo na základě protiprávního zvýhodnění osoby nabyvatele, dále i osoby blízké těmto osob, pokud na ně věc byla těmito osobami převedena.

⁶⁾ I při nejprůběžnějším stavu, pokud nebylo dosaženo dvou třetin znaků v I. třídě, nebylo možno stavbu váženým průměrem zařadit do I. třídy: $(13 \times 1 + 8 \times 2) / 21 = 1,38$, tedy II. třída.

⁷⁾ Zde jedna kuriozita: původní vlastníci tvrdili, že když opouštěli republiku, Kovraly byly přilepené. Na dotaz, čím byly přilepeny sdělili, že lepidlem na tapety. Následně bylo zjištěno, že dům byl delší dobu neobýván, zamrzla voda v topení, toto prasklo a po oteplení voda vytekla do pokojů, koberce se odlepily. Není také jasné, jak probíhal úklid po této události; objekt měl celou tuto dobu v péči finanční odbor ONV.

⁸⁾ Poznámka autora: z textu by se mohlo zdát, že co znalec to podvodník; je však třeba vzít v úvahu, že na znalecký ústav se dostávaly převážně vadné posudky. Ze statistiky Ministerstva spravedlnosti za rok 2015 například vyplývá, že bylo celkem 9 193 znalců – fyzických osob, celkem 251 267 znaleckých posudků, přitom jen 34 pokuty a 5 výstrah. Počty trestaných za nepravdivé znalecké posudky se nepodařilo ve veřejně dostupných databázích zjistit, jeví se, že nejsou zvlášť sledovány.

Tab. 1 Příloha č. 1 k vyhlášce č. 43/1969 Sb.
 Tab. 1 Annex No. 1 to Decree No. 43/1969 Coll.

Zařazení rodinných domků a obytných částí zemědělských usedlostí podle kvality do 4 tříd

Třída	I	II	III	IV
1. zdívo	cihelné masivní	s dostatečnou izolační schopností, sruby dřevěné	zdívo různé, kombinované i s dřevem	nepálená cihla, kámen
2. fasáda	obložená i částečně tvrdá omítka	břizolitová omítka, režné zdívo lícové	vápenná štuková omítka, stříkaný břizolit	vápenná štuková
3. střecha	plochá plechová, asfaltová, dvojité tašková, prejzy, esovky, šamotová dlažba na terasách	plochá preskies, dvojité tašky, terasy, cementové dlaždice	plochá lepenková, dvojité tašky	plochá jednoduchá lepenka, jednoduchá tašková
4. schodiště	obložené, žula částečně leštěná, zábradlí z nerezů	žula neleštěná, dobré teraco, dřevo měkké, truhlářsky zpracované	horší žula, teracové stupně, pískovec, dřevo měkké	beton, dřevo tesařsky zpracované bez podstupnic
5. izolace	vodotěsné, tepelné a proti hluku	vodotěsné	zdí proti zemní vlhkosti	bez izolací proti zemní vlhkosti
6. zárubně	ocelové, dřevem obložené	ocelové a truhlářské rámků	obíjené	hrubé
7. podlahy	vlyskové, parketové, korek, linoleum	vlysy bukové	palubové	prkenné
8. dlažby	šamotové, linoleum, guma	xyrolit, teraco	cement, dlaždice	cihly nebo mlat
9. vytápění	radiátory na vodu, teplovzdušné komůrky	americká nebo dobrá kachlová kamna	kachlová jednoduchá nebo železná kamna	kamna obyčejná, bubínky, pec
10. kuchyně	elektrický nebo plynový sporák, dřež na teplou a studenou vodu	kachlové nebo smaltované sporáky – dřež na studenou vodu	kachlové jednotroubové sporáky, výlevka	cihelné sporáky
11. příprava teplé vody	teplá voda z karmy, bojleru pro kuchyň i lázeň	teplá voda z karmy jen v lázni	koupelnová kamna na uhlí	bez přípravy teplé vody
12. lázeň	vana obložená 150 cm, umývadlo a bidet – šamotová dlažba	volně stojící vana smaltovaná, jen částečně obkládačky, teracová dlažba	plechová vana zinková, betonová dlažba, olejový nátěr stěn	–
13. záchod	splachovací, obložený, šamotová dlažba	splachovací, dlažba šamotová, teraco, bez obkladu	splachovací, betonová dlažba	nesplachovací
14. voda	teplá a studená v koupelně, kuchyni	teplá v koupelně – zdroj plynový, elektrický	teplá z koupelnových kamen na uhlí	–
15. elektrické instalace	moderní zásuvky, zvonky, elektroměr mimo byt	v trubkách	navrch	provizorní
16. okna	dvojité	dvojité nebo zdvojená	zdvojená	jednoduchá
17. dveře	překlížované, zámky s vložkami nebo dozické	překlížované a náplňové s obyčejnými zámky	náplňové s obyčejnými zámky	náplňové, visací zámky, závlačky
18. prádelna	v domě s pračkou, kotlem, necky, stůl, vytápění	v domě, kotel malý	v domě bez kotle	–
19. sušárna	vytápěná nebo půda	nevytápěná nebo půda	půda	–
20. sklep	na palivo nebo v domě sklad	sklad v domě	sklep nebo kolnička mimo objekt	mimo objekt
21. vestavěná garáž	vytápěná s elektrickým osvětlením	elektricky osvětlená	jednoduchá	–

O zařazení do určité třídy I–IV rozhodne to, zda aspoň na dvě třetiny otázek se odpoví kladně. Není-li možno při zařazování stavby dosáhnout dvou třetin kladných odpovědí u žádné třídy, určí se tímto způsobem:

1. Je-li součet kvalitativních znaků I. a II. třídy u stavby větší nebo roven dvěma třetinám z celkového počtu znaků, zařadí se stavba do II. třídy.

2. V ostatních případech:

a) každý znak dosažený v I. třídě se násobí jedním bodem, ve II. třídě dvěma body, ve III. třídě třemi body a ve IV. třídě čtyřmi body;

b) součet všech bodů se dělí počtem všech zodpovězených znaků. (Vynechané znaky se neberou v úvahu. Za vynechaný znak je možno považovat jen takový znak, který u té které stavby není objektivně možný);

c) při výsledku 1,33 nebo menším zařadí se stavba do I. třídy

1,34 až 2,33 zařadí se stavba do II. třídy

2,34 až 3,33 zařadí se stavba do III. třídy

3,34 až 4,00 zařadí se stavba do IV. třídy

organizaci. Znalec, nedávno bez speciálního vzdělání protečně jmenovaný ministrem spravedlnosti, ji ocenil podle vyhlášky č. 43/1969 Sb. na cca jeden milion korun. Následně připočetl cenu oprav podle předloženého rozpočtu rekonstrukce, jenž byl ve výši cca pět milionů; takový součet ovšem nebyl pro ocenění možný, vyhláška jej neumožňovala, stanovila konečnou cenu stavby při stavu k datu ocenění. (Poznámka: tento postup většinou není možný ani dnes, rekonstrukce zahrnuje zpravidla i cenu demoličních prací, odvoz a uložení materiálu z demolice, cenu ztížené práce v hotové stavbě apod.). V rámci následného řízení revizní znalci určili cenu kolem milionu, stejně jako následně i ústav.

V rámci tohoto posudku byl ústavem překontrolován i původnímu znalci předložený rozpočet rekonstrukce. Byly zjištěny podstatné rozdíly ve výměrách, například když se sečetly všechny projektované výměry mramorových podlah, tak by to znamenalo mramor ve všech místnostech do výše 0,6 metru. Z tohoto posudku i z dalších byly zjištěny časté chyby, jichž se znalci dopouštěli, například:

- nezkontrolování předloženého rozpočtu,
- záměna krytiny pálené a červené betonové (i když v daném případě ještě část nové byla na zahradě u vily),
- záměna plechových krytin z plechu ocelového pozinkovaného, z titanu resp. hliníkového (jednou dokonce byly ještě zbytky od klempířů v objektu),
- nezměření skutečné hloubky kopané studny, převzetí sdělené hloubky bez kontroly změřením,
- u kubatury odpadní jímky převzata hodnota sdělená objednatel, bez prověření, rozdíl i několikanásobek objemu.

Původní znalec byl za nepravdivý posudek odsouzen k odnětí svobody nepodmíněně v délce jednoho roku. Po nějakém čase se přihlásil do studia na ústavu; zajímavé pak byly jeho postřehy z vězení...

2.2.4 Problém s podvodem při ocenění areálu před předpokládanou demolici

Další případ, kdy si znalec způsobil problémy. Malá obec na severní Moravě se domluvila s majitelem usedlosti o jejím odkoupení s tím, že bude zbourána a na jejím místě obec postaví kulturní dům. Cena za areál byla sjednána na tehdejších 300 000 Kč; až potom byl objednan znalecký posudek, s požadavkem na znalce, aby to vyšlo na dohodnutou částku. Znalec (vedoucí odboru výstavby ONV) areál ocenil správně, ale k uvedené ceně nedosáhl. Přidal k tomu tedy smyšlenou neexistující garáž; předpokládal, že se areál odstraní a nebude možná kontrola. Obec však neměla v dané době na demolici finance, areál zůstal v původním stavu, až došlo na udání a trestní řízení. Při zhlédnutí místa vyšetřovatel garáž nenašel; znalec večer po příjezdu ze služební cesty zadrželi a on přiznal, že za posudek dokonce dostal od prodávajícího úplatek 20 000 Kčs. Ráno už tvrdil, že to byla jen půjčka. Vyšetřovatel dále zabavil kopie jeho posudků a požádal ústav, aby zhodnotil u posudků pro poplatky z dědictví, resp. v případech, kdy prodával stát, zda není opotřebení staveb nápadně vysoké, resp. když kupoval stát, naopak příliš nízké.

2.2.5 Příklad jiného problému při ocenění RD před předpokládanou demolici

Jiný příklad pochybení znalce, tentokrát v Praze. Pro výstavbu v novém sídlišti se kvůli předpokládanému hluku z projektovaného

silničního průtahu vykupovaly rodinné domy, jež byly příliš blízko budoucí komunikace. Inkriminovaný dům byl při ocenění zařazen do II. třídy kvality. Vlastník původně s výkupem nesouhlasil, s tím, že mu hluk nebude vadit. Když později o výkup přece jen požádal, bylo mu doporučeno, aby si nechal sám zhotovit znalecký posudek. Jím zvolený znalec po prohlídce objektu konstatoval, že do I. třídy kvality chybí jeden znak do 2/3 v I. třídě. Po diskusi s vlastníkem tento prohlásil, že má k dispozici cihly, vápno i písek, takže když rozdělí prádelnu na dvě místnosti, bude zde i sušárna, kterou povedou stávající trubky topení, takže bude vytápěná, což by dalo další znak v I. třídě, a že to provede do dalšího dne. Toto ovšem neprovedl, po prodeji navíc ještě odmontoval a odvezl zařízení předměty z koupelny, radiátory, dokonce strhal i PVC z podlahy. Technik přebírající organizace objekt v tomto stavu odmítl převzít a podal trestní oznámení. Stíhání pak byli oba – znalec za nepravdivý znalecký posudek a spolu s původním vlastníkem i za rozkrádání majetku v socialistickém vlastnictví.⁹⁾

2.2.6 Příklad ocenění objektu formálně rozděleného na dva RD

Další příklad, tentokrát z moravsko-slovenského pomezí. Dům ve spoluvlastnictví dvou manželských párů, o něco větší než rodinný, ocenil by se tedy jako stavba v soukromém vlastnictví za velmi nízkou cenu. Jeden ze spoluvlastníků (nezjištěno, jak to dokázal) nechal objekt čarou v katastrální mapě rozdělit na dva rodinné domy, na MNV mu bylo dokonce přiděleno další popisné číslo. Fyzicky ovšem dům rozdělen nebyl, měl nadále jen jedno schodiště, dělicí čára šla jeho středem. Následně spoluvlastníci provedli vypořádání, každý pár se stal spoluvlastníkem jednoho čísla popisného, státní notář smlouvy schválil a byly zaregistrovány v evidenci nemovitostí (tehdy místo katastru). Následně se dohodli se socialistickou organizací na odprodeji celého areálu. Dva znalci (tehdy při převodu mezi občanem a socialistickou organizací povinně dva) ocenili objekt jako dva zcela samostatné rodinné domy; v posudku skutečnost, že fyzicky se jedná o jeden objekt, neuvedli (zamlčeli tedy skutečnost důležitou pro rozhodnutí – viz trestný čin Křivá výpověď a nepravdivý znalecký posudek).

Soud v první instanci nejprve řízení zastavil s tím, že znalci nepřísluší rozhodovat právní otázky; když notář schválil předcházející směnné smlouvy, tak vlastně legalizoval dva rodinné domky. Odvolací soud ovšem vyslovil jiný názor.

Za dobu šetření se změnila podmínka ocenění daného typu stavby; domy obdobné rodinným, s obytnou plochou větší než 120 m² (do 180 m²) se ocenily, jakoby měly 120 m². I tak rozdíl činil cca 120 000 Kč; trestem pro znalce a organizujícího spoluvlastníka byl jeden rok odnětí svobody.

2.3 Období oceňování staveb bodovací metodikou (1. 1. 1985 až 31. 10. 1994)

2.3.1 Bodovací metodika

Jedná se o období od 1. 1. 1985 do 31. 10. 1994, za platnosti metodicky podobných předpisů:

- vyhláška č. 128/1984 Sb., o cenách staveb, pozemků, porostů, úhradách za zřízení práva osobního užívání

⁹⁾ Na vypracování znaleckého posudku se podílela mj. i posluchačka kursu technického znalcství na ústavu. Po dokončení posudku následovalo pojednávání obžaloby znalce u soudu, již se dotyčná zúčastnila; pod dojmem této trapné situace odmítla následně po úspěšném dokončení kursu dát se jmenovat znalkyní.

pozemků a náhradách za dočasné užívání pozemků (+ redakční sdělení č. 33/1985 Sb., o opravě tiskových chyb ve vyhlášce č. 128/1984 Sb.), dále

- vyhláška č. 182/1988 Sb. s novelami č. 316/1990 Sb., č. 589/1990 Sb. a č. 40/1991 Sb., a konečně
- vyhláška č. 393/1991 Sb., s novelami č. 110/1992 Sb. a č. 611/1992 Sb., a
- výměr ministerstva financí ČR č. 9/16/1992, kterým se stanoví způsob zpracování cenových map pozemků.

Princip bodovací metodiky ocenění staveb byl následující:

- pro daný druh stavby (rodinný dům, rekreační chata atd.) byla vybrána typická velikost objektu co do velikosti zastavěné plochy (např. u rodinných domků 100 m²),
- pro jednotlivá materiálová provedení byla zjištěna cena jednotlivých konstrukcí resp. vybavení pro jedno podlaží,
- podílem ceny konstrukce za celé podlaží k zastavěné ploše podlaží byla zjištěna cena této konstrukce, připadající na jeden metr čtvereční zastavěné plochy podlaží,
- tyto ceny v Kčs pro různá provedení konstrukcí a vybavení byly seřazeny do tabulky pro daný typ objektu jako body, tabulky pak byly vydány jako přílohy vyhlášky (příklad viz zde tab. 2),

- při následném oceňování konkrétních staveb se při prohlídce objektu zjistila zastavěná plocha všech podlaží (požadovaná světlá výška alespoň v části místností min. 1,6 metru; z plochy podzemního podlaží a z plochy podkroví se počítalo jen 80 % skutečné výměry),
- v jednotlivých podlažích se zjistilo převažující provedení jednotlivých konstrukcí, následně se jim přidělil podle příslušné přílohy vyhlášky odpovídající počet bodů (příklad v tab. 3),
- body za jednotlivá podlaží se sečetly, násobily zastavěnou plochou podlaží a cenou bodu (zpravidla 1 Kčs/bod, jen jednou krátce u chat 1,30 Kčs/bod),
- ceny jednotlivých podlaží se pak sečetly,
- následně se odečetlo opotřebení, jako dříve podle stáří zpravidla 1 % ročně, nejvýše však 80 %,
- pokud byla známa nabývací cena po 1. 6. 1953 (datum měnové reformy), provedl se obdobný výpočet s touto nabývací cenou, následně se použila vyšší výsledná cena z obou (příklad v tab. 4).

2.3.2 Příklady k bodovací metodice

Největší akcí k bodovací metodice byly na ústavu revizní posudky na nemovitosti, vykupované v souvislosti se zátopou vodní nádrží

Tab. 2 Příklad tabulky počtu bodů pro ocenění podlaží stavby podle vyhlášky č. 182/1988 Sb. ve znění vyhl. č. 316/1990 Sb., č. 589/1990 Sb. a č. 40/1991 Sb.

Tab. 2 Example of a table of the number of points for the valuation of the floor of a building according to Decree No. 182/1988 Coll. as amended No. 316/1990 Coll., No. 589/1990 Coll. and No. 40/1991 Coll.

Příloha č. 3 vyhlášky – GARÁŽE A VEDLEJŠÍ STAVBY

Znak č.	Konstrukce a vybavení	Počet bodů za 1 m ²
1.	Osazení do terénu v průměrné hloubce nad 1 m (jen u podzemního podlaží)	
	a) se svislou izolací	320
	b) bez svislé izolace	140
2.	Základy a podezdívka (uvažuje se jen u prvního nadzemního podlaží)	
	2.1. betonové, podezdívka cihelná nebo kamenná spárovaná nebo omítaná	65
	2.2. betonové, podezdívka rovněž betonová	40
	2.3. bez podezdívky, pouze základové pásy	35
	2.4. bez podezdívky, pouze základy pod sloupky	25
3.	Svislé konstrukce (mimo společných)	
	3.1. zděné o tl. min. 45 cm	490
	3.2. zděné nebo betonové s tepelnou izolací, min. tl. 30 cm	445
	3.3. zděné, betonové bez tepelné izolace, o tl. menší než 30 cm nebo dřevěné trámkové oboustranně obité	390
	3.4. dřevěné trámkové jednostranně obité nebo kovová kostra či pilířky s dřevěným plechovým nebo osinkocementovým opláštěním	360
	3.5. pouze pilířky	185
4.	Stropy	
	4.1. železobetonové nebo keramické s podhledem a s tepelnou izolací	110
	4.2. železobetonové nebo keramické bez tepelné izolace nebo klenuté do ocelových nosníků	90
	4.3. trámkové s podhledem	80
	4.4. trámkové bez podhledu	70
	4.5. plechové nebo osinkocementové na kovové kostře	65
	4.6. podbití krovu	30

Příloha č. 3 vyhlášky – GARÁŽE A VEDLEJŠÍ STAVBY (pokračování).

Znak č.	Konstrukce a vybavení	Počet bodů za 1 m²
5.	Krov (započítává se v nadzemním podlaží s největší zastavěnou plochou)	
	5.1. umožňující zřízení podkroví	50
	5.2. ostatní neumožňující zřízení podkroví	30
6.	Krytina (započítává se v nadzemním podlaží s největší zastavěnou plochou)	
	6.1. plechová	
	a) z mědi	200
	b) z hliníku	85
	c) pozinkovaná	70
	6.2. tašková nebo osinkocementové šablony	60
	6.3. živičná svařovaná	55
	6.4. lepenková nebo vlnité osinkocementové desky	40
7.	Vnější úprava povrchů	
	7.1. břizolit	80
	7.2. stříkaný břizolit, vápenná štuková omítka	70
	7.3. vápenná hladká omítka, spárované zdivo	50
	7.4. vápenná hrubá omítka nebo nátěr	40
	7.5. napuštění impregnací	10
8.	Vnitřní úprava povrchů	
	8.1. vápenná štuková omítka	70
	8.2. vápenná hladká omítka	45
	8.3. vápenná hrubá omítka	0
	8.4. nátěry	35
	8.5. napuštění impregnací	10
9.	Kanalizace	
	9.1. napojení na kanalizační řád vč. lapače olejů a benzínu	95
	9.2. napojení na kanalizaci nebo žumpu	60
	9.3. odvodnění gulou před objektem do kanalizace	35
	9.4. sběrná jímka nebo napojení objektu na trativod	10
10.	Rozvod vody	
	10.1. studené a teplé z centrálního zdroje	70
	10.2. jen studené	45
	10.3. vodovodní kohout na vnějším líci zdi	30
11.	Vytápění	
	11.1. ústřední	
	a) kotel ÚT (započít. se do největšího podlaží)	100
	b) radiátory (za vytápěné podlaží)	50
	11.2. lokální	
	a) akumulční za každý kus	80
	b) naftové, na tuhá paliva stáložární za každý kus	25
	c) ostatní na tuhá paliva za každý kus	10
	d) krb za každý kus	80
12.	Elektroinstalace	
	12.1. světelná a motorová	65
	12.2. světelná	40
	12.3. provizorní	10
	12.4. bleskosvod	20

Příloha č. 3 vyhlášky – GARÁŽE A VEDLEJŠÍ STAVBY (pokračování).

Znak č.	Konstrukce a vybavení	Počet bodů za 1 m²
13. Okna		
13.1. dvojitá		60
13.2. zdvojená		40
13.3. jednoduchá		25
14. Dveře		
14.1. vstupní masivní, ostatní hladké do ocelových zárubní		30
14.2. hladké		25
14.3. náplňové, kovové		20
14.4. svlakové, laťové		10
15. Vrata		
15.1. výklopná, dřevěná přírodní		85
15.2. dřevěná nebo plechová natřená krycím nátěrem		55
16. Podlahy		
16.1. palubkové, lité teraco, stěrkové, keramická dlažba		95
16.2. prkenné, lepené podlahové povlaky, xylolit, dřevotříska		70
16.3. betonové s potěrem, teracové nebo cementové dlaždice		55
16.4. hrubé betonové, cihelná dlažba		40
17. Klempířské konstrukce		
17.1. z měděného plechu (min. žlaby, svody, oplechování kolem komínů a průniků)		230
17.2. z pozinkovaného plechu		
a) úplné střechy (žlaby, svody, komíny, průniky)		50
b) jen žlaby a svody		25
c) parapety		5
18. Vnitřní vybavení (počítá se za každý kus)		
18.1. elektrický boiler		60
18.2. koupelnová kamna nebo kotel na prádlo na tuhá paliva		25
18.3. vana, samostatná sprcha		30
18.4. umyvadlo		5
18.5. záchodová mísa		10
18.6. elektrický nebo plynový sporák		40
18.7. uhelný sporák		15
18.8. malý sporáček na uhlí		10
19. Schodiště		
19.1. dřevěná konstrukce, schody s podstupnicemi		90
19.2. dřevěná konstrukce, schody bez podstupnic		60
19.3. kovová konstrukce s jakýmkoliv stupni		50
19.4. betonové nebo cihelné		70
20. Okenice		50
21. Mříže		40
22. Sauna		240

Počet bodů pro jednotlivé konstrukce a vybavení je neměnný.

Pokud se některé znaky na objektu nevyskytují, činí počet bodů pro tyto znaky 0.

Počet znaků nesmí být rozšiřován.

Pokud se některé konstrukce a vybavení vyskytují na objektu v jiném provedení, ohodnotí se počtem bodů podle nejbližšího porovnatelného provedení.

Počet bodů jednotlivých znaků se stanoví podle převažujícího provedení.

Tab. 3 Jednopodlažní vedlejší stavba – ohodnocení bodovací metodikou podle přílohy č. 3 vyhlášky č. 182/1988 Sb., ve znění vyhlášky č. 316/1990 Sb.

Tab. 3 One-storey ancillary building – evaluation by scoring methodology according to Annex No. 3 of Decree No. 182/1988 Coll., as amended by Decree No. 316/1990 Coll.

Znak č.	1. nadzemní podlaží (1.NP) Konstrukce a vybavení	Počet bodů za 1 m ²	Počet položek	Počet bodů	Dokonč. %	Počet bodů
1.	Osazení do terénu v průměrné hloubce nad 1 m	není				0
2.	Základy a podezdívka					
	2.3. bez podezdívky, pouze základové pasy	35	1	35	100	35
3.	Svislé konstrukce (mimo společných)					
	3.3. zděné, bez tepelné izolace, o tl. menší než 30 cm	390	1	390	100	390
4.	Stropy					
	4.4. trámkové bez podhledu	70	1	70	100	70
5.	Krov					
	5.1. umožňující zřízení podkroví	50	1	50	100	50
6.	Krytina					
	6.2. tašková	60	1	60	100	60
7.	Vnější úprava povrchů					
	7.3. vápenná hladká omítka	50	1	50	100	50
8.	Vnitřní úprava povrchů					
	8.3. vápenná hrubá omítka	0	1	0	100	0
9.	Kanalizace					
	9.2. napojení na žumpu	60	1	60	100	60
10.	Rozvod vody	není				0
11.	Vytápění	není				0
12.	Elektroinstalace					
	12.2. světelná	40	1	40	100	40
13.	Okna					
	13.3. jednoduchá	25	1	25	100	25
14.	Dveře					
	14.4. svlakové	10	1	10	100	10
15.	Vrata	nejsou				0
16.	Podlahy					
	16.4. hrubé betonové, cihelná dlažba	40	1	40	100	40
17.	Klempířské konstrukce					
	17.2. z pozinkovaného plechu					
	b) žlaby a svody	25	1	25	100	25
	c) parapety	5	1	5	100	5
18.	Vnitřní vybavení (počítá se za každý kus)	není				0
19.	Schodiště	není				0
20.	Okenice	nejsou				0
21.	Mříže	nejsou				0
22.	Sauna	není				0
Celkem 1. nadzemní podlaží (1.NP)			bodů	860		860

Slezská Harta na řece Moravici v okrese Bruntál. Stavba byla zahájena v roce 1987 a dokončena v roce 1997. Podle rozlohy je devátou největší v České republice. Voda přehrady zatopila z části celkem 6 vesnic. Částečně byly zatopeny obce Nová Pláň, Razová, Dlouhá Stráň, Leskovec a Roudno. Téměř zcela byl zatopen Karlovec, z něhož zůstal zachován pouze kostel sv. Jana

Nepomuckého. Jednalo se o území, jež náleželo k Sudetám, odkud byli po II. světové válce vysídleni němečtí obyvatelé a do staveb se přistěhovali dosídlenci z vnitrozemí.¹⁰⁾

¹⁰⁾ Zajímavý zážitek autora: Když posluchači ohledávali jednu zemědělskou usedlost, seděl autor s vlastníkem na lavičce poblíž. Najednou vlastník

Tab. 4 Jednopodlažní vedlejší stavba – ocenění při použití bodovací metodiky podle vyhlášky č. 182/1988 Sb., ve znění vyhlášky č. 316/1990 Sb.

č. 182/1988 Sb., ve znění vyhlášky č. 316/1990 Sb.

Tab. 4 One-storey ancillary building – valuation using the scoring methodology according to Decree No. 182/1988 Coll., as amended by Decree No. 316/1990 Coll.

Podlaží	Zastavěná plocha m ²	Koeficient (PP a podkroví = 0,8)	Plocha pro ocenění m ²	Počet bodů na 1 m ²	Cena bodu Kčs/b	Cena podlaží Kčs (ev. rok)
1.PP	0,00	0,80	0,00	6 090	1,00	0,00
1.NP	36,00	1,00	36,00	860	1,00	30 960,00
2.NP	0,00	1,00	0,00	6 540	1,00	0,00
Celkem výchozí cena						30 960,00
Rok začátku užívání					rok	1965
Rok odhadu					rok	1990
Stáří					roků	25
Předpokládaná životnost					roků	80
Roční procento opotřebení					% / r	1,25
Opotřebení v procentech (max. 85 %)					%	31,25
Opotřebení v Kčs					Kčs	–9 675,00
Cena dle bodovací metodiky po odpočtu opotřebení					Kčs	21 285,00
Cena, za kterou byla stavba prokazatelně nabyta po 1. 6. 1953 (§ 20)					Kčs	40 000,00
Rok nabytí za tuto cenu (v daném případě náklady na novostavbu)						1965
Počet roků od nabytí					roků	25
Roční procento opotřebení					% / r	1,25
Opotřebení z nabývací ceny					%	31,25
Odpočet opotřebení z nabývací ceny					Kčs	–12 500,00
Nabývací cena po odpočtu opotřebení					Kčs	27 500,00
Cena ke dni odhadu					Kčs	27 500,00

Celkem bylo odstraněno 300 budov. Stávající vlastníci dostali finanční odškodnění a byli přesídleni do částí obcí nad vodou nebo do panelových domů v nedalekém Bruntále.¹¹⁾ Pro ocenění byli seznámeni znalci celého kraje s poučením, jak mají ocenění provádět, údajně s připomenutím, že opotřebení staveb má být vždy 1 % za rok stáří až do maximální meze 80 %. Vlastníci byli většinou spokojeni, někteří se již těšili do nového, případně ze starého domku do nového bytu, zejména lidé ve vyšším věku. Jen asi deset vlastníků nebylo spokojeno; v těchto případech pak byl ÚSI VUT v Brně požádán o posudky revizní. V dalším jsou uvedeny poučné zkušenosti, získané při jejich provádění, včetně prohlídky objektů za účasti vlastníků a zástupců objednatele posudků.

Jedním z takovýchto poznatků bylo problematické ohledání původními znalci. V jednom případě jsme na vlastníky vznesli dotaz, co se jim na původním posudku nelíbilo. Odpověď byla v tom smyslu, že znalkyně tam byla jen asi čtvrt hodiny, na zahradu se pak přijela podívat jindy, ale jen ze silnice, takže to snad nemůže být dobře. V jiném případě, když vlastník, jenž

byl povoláním zedník, nemovitost velmi dobře udržoval, chtěl znalci ukázat všechna potvrzení na zakoupený materiál na údržbu, znalec prohlásil, že jej to nezajímá a že za půl hodiny musí být jinde. Ohledání mu údajně trvalo hodinu, přitom areál byl natolik rozsáhlý, že v rámci posudku jej ohledávali tři stavební inženýři – frekventanti kursů soudního znalectví – více než půl dne.

Specifický byl případ jednoho dvojdomku, kdy každá polovina měla vlastní vchod, svoje popisné číslo, svůj stavební pozemek a dokola zahradu. Po příjezdu na místo posluchači stáli před brankou, studovali podklady a ne a ne jít dovnitř. Na dotaz autora sdělili, že podle grafického podkladu jsou domky podle popisného čísla ve vztahu k pozemkům obrácené; přitom u jednoho již výkup proběhl. Předchozí znalec ani nikdo jiný si nevšiml toho, že vlastně obě rodiny dosídlenců bydlely celá léta v polovině dvojdomku, jež patřila druhé rodině.

Hlavním problémem ale byla problematika opotřebení. Jednalo se vesměs o starší stavby, předválečné, po válce obydlené dosídlenci. S ohledem na plánovanou vodní nádrž zde již delší dobu byla stavební uzávěra, stavby byly proto různě udržované (o výstavbě se začalo uvažovat už v 60. letech 20. století, kvůli zvětšujícím se požadavkům na vodu ze strany průmyslu a obyvatel ve Slezsku a na severní Moravě). Bylo proto původními znalci uvažováno opotřebení staveb 1 % za rok stáří, až do max. 80 %. Vlastníci, kteří stavbu dobře udržovali, ovšem nesouhlasili s tím, že stavby by měly mít hodnotu jenom zbytkových 20 %. V revizních

upozorňoval, že právě zaměřovaný chlév je mladší, postavil jej předchozí vlastník – Němec – za války. Na dotaz, jak to ví, když Němci byli odsunuti, reagoval: „Ono to nějakou dobu trvalo, než je odsunuli, a tak jsem tady s ním sedával na lavičce a povídali jsme si, jako teď, než odsunou mne, tu sedím a povídám si s vámi.“

¹¹⁾ Více viz např. https://cs.m.wikipedia.org/wiki/Vodní_nádrž_Slezská_Harta.

posudcích byl zohledněn stav jednotlivých konstrukcí a bylo propočteno opotřebení, odpovídající skutečnému fyzickému stavu a předpokládané životnosti za předpokladu běžné preventivní údržby.¹²⁾

2.4 Oceňování při převodech na československou právnickou osobu se zahraniční účastí

Po změně poměrů byla vydána s obdobnou metodikou vyhláška č. 393/1991 Sb., o cenách staveb, pozemků, trvalých porostů, úhradách za zřízení práva osobního užívání pozemků a náhradách za dočasné užívání pozemků, následně s novelami č. 110/1992 Sb. a č. 611/1992 Sb. Dále byl vydán výměr ministerstva financí ČR č. 9/16/1992, kterým se stanoví způsob zpracování cenových map pozemků.

Nově zde byl stanoven způsob stanovení ceny staveb, pozemků a trvalých porostů při převodech na československou právnickou osobu se zahraniční účastí nebo na zahraniční právnickou osobu; cena se vypočetla v cenové úrovni zahraničního trhu na základě technického ohodnocení podle metodiky něžné v zahraničí (SRN,

Rakousko) a přepočetla se na čs. měnu platným kurzem ke dni zpracování ocenění; cena byla platná až po schválení ministerstvem financí, Sjednat bylo možno i cenu odlišnou. Cena takto vycházela několikanásobně vyšší než podle české metodiky.¹³⁾

2.5 Oceňování pro malou privatizaci

Další novinkou vyhlášky byla metodika stanovení vyvolávací ceny pro veřejné dražby majetku státu v rámci tzv. malé privatizace (zákon č. 427/1990 Sb. ve znění zákona č. 541/1990 Sb.). Cena se stanovila z pořizovací ceny stavby v době jejího vzniku, násobené indexem podle tabulky vyhlášky (zde viz tab. 5, v ní tabulka č. 1). Vyvolávací cena stavby se pak rovnala takto zjištěné ceně stavby, upravené koeficientem uvedeným v tabulce č. 2. Cena pozemků pro tuto dražbu se neregulovala; při určení vyvolávací ceny pozemku se přihlíželo zejména k velikosti a významu obce, druhu stavebního pozemku, obchodní a průmyslové poloze, přístupnosti a infrastruktuře, případně dalším zvláštním podmínkám, které mohly mít vliv na výši ceny.

¹²⁾ V sousvislosti s tím se autorovi vybavuje smutný příběh. V jedné z obcí byly vedle sebe dva domky, prakticky stejné, ve stejném stavu. Jedna majitelka souhlasila se zbytkovými 20 %; sousedé se ale odvolali a vzhledem k velmi dobrému stavu vyšlo opotřebení 60 %, tedy zbytkových 40 %, což je ovšem dvojnásobek toho, co dostala prvně jmenovaná vlastnice. Ta, když se to dozvěděla, si sáhla na život.

¹³⁾ Toto mělo i negativní důsledky; určitý čas platilo, že pokud někdo koupí nemovitost za cenu nižší než zjištěnou, rozdíl je vlastně darem a podléhá tudíž dani darovací. Důsledkem byl případ, kdy dlouho bezúspěšně nabízenou halu konečně koupila společnost se zahraniční majetkovou účastí za 1 milion Kč. Odhad podle německé metodiky ovšem vyšel kolem 5 milionů Kč, vzhledem k tomu byla kupci doměřena vysoká darovací daň z rozdílu 4 miliony Kč.

Tab. 5 Indexy a koeficienty pro úpravu pořizovací ceny stavby pro účely privatizace podle vyhlášky č. 393/1991 Sb.
Tab. 5 Indices and coefficients for adjusting the acquisition price of a building for the purposes of privatization pursuant to Decree No. 393/1991 Coll.

Tabulka č. 1				Tabulka č. 2	
Pořizovací cena v cenové úrovni	Index	Pořizovací cena v cenové úrovni	Index	Stavba z roku	Koeficient
do 20. 6. 1939	4,00	1. 1. 1967–31. 12. 1969	3,20	do r. 1930	0,25
20. 6. 1939–31. 12. 1942	2,27	1. 1. 1970–31. 12. 1976	4,16	1931 až 1940	0,40
1. 1. 1943–31. 12. 1945	1,99	1. 1. 1977–31. 12. 1981	4,09	1941 až 1950	0,50
1. 1. 1946–31. 12. 1951	0,93	1. 1. 1982–31. 12. 1984	2,63	1951 až 1960	0,60
1. 1. 1952–31. 5. 1953	0,74	1. 1. 1985–31. 12. 1988	2,35	1961 až 1970	0,70
1. 6. 1953–30. 6. 1959	3,82	1. 1. 1989–31. 12. 1989	2,27	1971 až 1980	0,85
1. 7. 1959–31. 3. 1964	4,49	1. 1. 1990–31. 12. 1990	2,12	1981 a dále	0,95
1. 4. 1964–31. 12. 1966	4,79	1. 1. 1991 a dále	1,00		

Tab. 6 Historický přehled předpisů pro oceňování nemovitostí.
Tab. 6 Historical overview of regulations for real estate valuation.

Do roku 1933

Nařízení ministerstva spravedlnosti č. 175/1897 ř.z. (odhadní řád)

Patent ze dne 9. srpna 1854 ř. z. č. 208, týkající se soudních odhadů.

Období 1933–1939

Vládní nařízení č. 100/1933 Sb. z. a n., kterým se vydávají předpisy o odhadu nemovitostí v řízení exekucním (odhadní řád)

Období 1939–1950

Nařízení předsedy vlády č. 175 ze dne 20. 7. 1939, o zákazu zvýšení cen (platilo např. pro převody staveb mezi občany na území ČR u staveb v osobním vlastnictví, postavených do 20. 6. 1939, do nabytí účinnosti vyhl. č. 73/1964 Sb., u pozemků do výměru č. 120/47/79, u trvalých porostů do výměru č. 315/126/78, u staveb v soukromém vlastnictví postavených do 20. 6. 1939 až do nabytí účinnosti vyhlášky č. 128/1984 Sb.)

Období 1944–1950

Zákon č. 134/1946 Sb., o dávce z majetkového přírůstku a o dávce z majetku

Vládní nařízení č. 106/1947 Sb., o přidělu drobných konfiskovaných živnostenských podniků (přídělové nařízení pro živnostenské podniky)

Vyhláška č. 140/1947 Ú.l., o nejvyšších cenách za upotřebené zboží

Zákon č. 142/1947 Sb., o revisi první pozemkové reformy

Vládní nařízení č. 163/1947 Sb., o přidělu konfiskovaných rodinných domků (přídělové nařízení pro rodinné domky)

Vyhláška č. 97/1949 Sb., o úplném znění přídělového nařízení pro rodinné domky

Období 1951–1964

Zákon č. 41/1953 Sb., o peněžní reformě (jen oddíl II, § 4)

Směrnice ministerstva financí o generální inventarizaci, publikované v částce 43 Úředního listu ročník 1954

Vyhláška č. 18/1963 Sb., o stanovení náhrady za vyvlastnění nemovitostí občanům a soukromým právnickým osobám

Období 1964–1984

Vyhláška č. 73/1964 Sb., o cenách staveb v osobním vlastnictví a o náhradách při vyvlastnění nemovitostí

Vyhláška č. 43/1969 Sb., o cenách staveb v osobním vlastnictví a o náhradách při vyvlastnění nemovitostí

Vysvětlivky ČCÚ a MF ČR k vyhlášce č. 43/1969 Sb. z roku 1970 (čj. ČCÚ:1090/70/Ing.Hor./H, MF:314/6.472/70)

Vysvětlivky ČCÚ a MF ČR k některým ustanovením vyhlášky č. 43/1969 Sb. z roku 1980 (čj. ČCÚ: 23-520/80, MF:314/13 709/80)

Výměr č. 315/126/78 o cenách porostů (platný od 1. 6. 1978)

Výměr č. 120/47/79 o cenách pozemků (platný od 1. 4. 1979)

Výměr č. 982/80 o rozšíření platnosti výměru č. 120/47/79 o cenách pozemků

Metodická pomůcka pro oceňování pozemků podle výměru ČCÚ a SCÚ č. 120/47/79

Období 1985–1987

Vyhláška č. 128/1984 Sb., o cenách staveb, pozemků, porostů, úhradách za zřízení práva osobního užívání pozemků a náhradách za dočasné užívání pozemků

Redakční sdělení č. 33/1985 Sb., o opravě tiskových chyb ve vyhlášce č. 128/1984 Sb.

Miloslav Milota, Jak ocenit nemovitost (příloha Hospodářských novin č. 2/1986 – české vydání)

Období 1988–1990

Vyhláška č. 182/1988 Sb., o cenách staveb, pozemků, trvalých porostů, úhradách za zřízení práva osobního užívání pozemků a náhradách za dočasné užívání pozemků

Novely: vyhláška č. 316/1990 Sb., č. 589/1990 Sb., č. 40/1991 Sb.,

Období 1991–1994

Vyhláška č. 393/1991 Sb., o cenách staveb, pozemků, trvalých porostů, úhradách za zřízení práva osobního užívání pozemků a náhradách za dočasné užívání pozemků

Novely: vyhláška č. 110/1992 Sb., č. 611/1992 Sb.

Zákon ČNR č. 367/1990 Sb., o obcích, § 3 (statutární města v ČR)

Výměr ministerstva financí ČR č. 9/16/1992, kterým se stanoví způsob zpracování cenových map pozemků.

Období od 1. 11. 1994 do 31. 12. 1997

Vyhláška č. 178/1994 Sb., o oceňování staveb, pozemků a trvalých porostů

Od 1. 1. 1996 změna vyhláškou č. 295/1995 Sb.

Období od 1. 1. 1998

Zákon č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku a o změně některých zákonů (zákon o oceňování majetku), ve znění zákona č. 121/2000 Sb., č. 237/2004 Sb., č. 257/2004 Sb., č. 296/2007 Sb., č. 188/2011 Sb., č. 350/2012 Sb. č. 303/2013 Sb. zákonného opatření Senátu č. 340/2013 Sb. a č. 344/2013 Sb. (rovněž zrušena část šestá), zákona č. 228/2014 Sb., č. 225/2017 Sb. a č. 237/2020 Sb. (zaveden nový termín tržní hodnota)

Vyhláška č. 279/1997 Sb., k provedení některých ustanovení zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku a o změně některých zákonů (zákon o oceňování majetku); novely: č. 127/1999 Sb. (od 1. 7. 1999), č. 173/2000 Sb. (od 1. 7. 2000), č. 338/2001 Sb. (od 1. 10. 2001), č. 325/2002 Sb. (od 19. 7. 2002).

Od 1. 1. 2003 vyhláška č. 540/2002 Sb., kterou se provádějí některá ustanovení zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku a o změně některých zákonů (zákon o oceňování majetku); novely: č. 452/2003 Sb. (od 1. 1. 2004), č. 640/2004 Sb. (od 1. 1. 2005), č. 617/2006 Sb. (od 1. 1. 2007).

Od 1. 2. 2008 vyhláška č. 3/2008 Sb., o provedení některých ustanovení zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku a o změně některých zákonů, ve znění pozdějších předpisů (oceňovací vyhláška).

Novely č. 456/2008 Sb. (od 1. 1. 2009), č. 460/2009 Sb. (od 1. 1. 2010), č. 364/2010 Sb. (od 1. 1. 2011), č. 387/2011 Sb. (od 1. 1. 2012), č. 450/2012 Sb. (od 1. ledna 2013)

Od 1. 1. 2014 vyhláška č. 441/2013 Sb., k provedení zákona o oceňování majetku (oceňovací vyhláška)

Novely č. 199/2014 Sb. (od 1. 10. 2014), č. 345/2015 Sb. (od 1. 1. 2016), č. 53/2016 Sb., č. 443/2016 Sb., č. 457/2017 Sb., č. 188/2019 Sb. a novela č. 488/2000 k 1. 1. 2021.

Správná citace:

BRADÁČ, A. Z historie Ústavu soudního inženýrství Vysokého učení technického v Brně – IV. *Soudní inženýrství*, 2020, 31(4), 34–48.

DOI: <http://dx.doi.org/10.13164/SI.2020.4.34>. ISSN 1211-443X.