

## KONFERENCE ABSOLVENTŮ STUDIA TECHNICKÉHO ZNALECTVÍ NA ÚSI VUT V BRNĚ PRO OBORY STAVEBNICTVÍ A EKONOMIKA JIŽ POTŘINÁCTÉ

Stalo se už nepsanou tradicí, že koncem ledna se každoročně v Brně setkávají znalci, většinou absolventi nadstavbového studia Technického znalectví, které absolvovali na Ústavu soudního inženýrství Vysokého učení technického v Brně.

Nejinak tomu bylo i letos. Již XIII. konference znalců, kterou opětovně uspořádal Ústav soudního inženýrství Vysokého učení technického v Brně (ÚSI VUT v Brně) ve spolupráci s Asociací znalců a odhadců ČR (AZO ČR) a s Evropskou společností pro výzkum a analýzu nehod, národní skupinou v ČR (EVU-NSČR), proběhla jako každoročně ve dvou dnech, tentokrát v pátek 23. 1. odpoledne a po celý den v sobotu 24. 1. 2004, a ve dvou sekcích: v sekci stavebnictví a ekonomika – oceňování nemovitostí, a v sekci analýza dopravních nehod a oceňování vozidel strojů a zařízení. Konference měla jako obvykle nejprve část společnou, po které následovala jednání ve dvou již zmíněných sekcích.

Společnou část konference jménem všech tří spolupřátelů (ÚSI VUT v Brně, AZO ČR, EVU-NSČR) zahájil v pátek v poledne pan *Prof. Ing. Albert Bradáč, DrSc.*, ředitel ÚSI VUT v Brně, předseda prezidia AZO ČR a předseda předsednictva EVU-NSČR, a uvítal mezi takřka třemi sty účastníky konference také znalce ze SRN, Slovenska a z Polska, představitele Ústavu soudního znalectva Stavební fakulty STU v Bratislavě, Ústavu soudního inženýrství Žilinské univerzity, Institutu expertů z Krakova, Institutu oceňování majetku VŠE v Praze, kolegy z Dopravní fakulty ČVUT a Dopravní fakulty Jana Pernera Univerzity Pardubice, i přítomné představitele Komory soudních znalců ČR, zástupce justice a Ministerstva financí ČR.

Po zahájení vystoupil ve společné části konference pan *Prof. Ing. Albert Bradáč, DrSc.* s příspěvkem **K současnému stavu znalecké činnosti v ČR**. V něm především informoval přítomné znalce o současném stavu návrhu zákona o soudních znalcích a soudních tlumočnících, o připomínkách ústavu i AZO ČR k němu, a o svém jednání u pana ministra spravedlnosti v této věci. Připojil také postřehy ze semináře tlumočnicků a zmínil jejich připomínky k připravovanému zákonu.

Potom pan *Ing. Pavel Krejčíř* z Ústavu soudního inženýrství VUT v Brně, který společnou část jednání obou sekcí řídil, vystoupil na téma **Aktualizace Znaleckého standardu I**, který se týká oceňování motorových vozidel. Připomenul, že standard i nadále sestává ze tří metodických částí (názvosloví, oceňování motorových a jejich přípojných vozidel, stanovení výše majetkové újmy způsobené poškozením vozidel), a v té souvislosti zmínil i amortizační stupnice a problematiku zhodnocení vozidla opravou. V závěru informoval přítomné o tom, že tento standard by měl být vydán tiskem během 2. čtvrtletí letošního roku.

Společnou část jednání obou sekcí pak zakončil pan *Ing. Albert Bradáč* z Ústavu soudního inženýrství VUT v Brně, který ve svém příspěvku **Využití nových prvků výpočetní techniky ve znalecké praxi** seznámil přítomné znalce s výčtem, charakteristikou a funkcí těchto prvků, např. s dálkovým ovládním počítače či s mediem pro přenos dat („fleš paměť“).

Po této společné části se jednání znalců rozdělilo do dvou odborných sekcí. Jednání sekce Analýza dopravních nehod a oceňování vozidel, strojů a zařízení řídil pan *Ing. Aleš Vémola* a jednání sekce Stavebnictví a ekonomika – oceňování nemovitostí, o kterém informuje tento příspěvek, řídil pan *Ing. Lubomír Weigel, CSc.*, oba z Ústavu soudního inženýrství VUT v Brně.

Během jednání znalců v sekci **Stavebnictví a ekonomika – oceňování nemovitostí**, kterého se mj. zúčastnili pan *Doc. Ing. Milan Nič, PhD.*, ředitel Ústavu soudního znalectva Stavební fakulty Slovenské technické univerzity Bratislava ze Slovenské republiky a paní *Ing. Jarmila Nováčiková*, pan *Ing. Jiří Dvořák* z Institutu oceňování majetku Vysoké školy ekonomické v Praze, pan *Ing. Zdeněk Franta, CSc.* jako zastupující předseda Komory soudních znalců ČR, pan *Ing. Zdeněk Vyskočil*, předseda sekce stavebnictví JM kraje Komory soudních znalců ČR a pro pracovní zaneprázdněnost aspoň krátce i paní *Ing. Alena Hallerová, CSc.* z Ministerstva financí ČR, odeznělo během dvou dnů 13 odborných příspěvků. Přibližně dvě třetiny těchto příspěvků byly věnovány problematice oceňování nemovitostí a podniků, a zhruba jedna třetina technickým otázkám spojeným se znaleckou činností v oboru stavebnictví.

K problematice oceňování vystoupili se svými příspěvky pan *Prof. Ing. Albert Bradáč, DrSc.*, ředitel Ústavu soudního inženýrství VUT v Brně, dále pan *Doc. Ing. Milan Nič, PhD.*, ředitel Ústavu soudního znalectva Fakulty stavební STU z Bratislavy, pan *Ing. Jiří Bydžovský, CSc.* za tým vedený panem *Prof. Rostislavem Drochytkou, CSc.* ze Stavební fakulty VUT v Brně, pan *Ing. Jiří Jílek, CSc.*, znalec z Brna, paní *Ing. Leona Bradáčová* a pan *Ing. Robert Kledus, Ph.D.* z domácího Ústavu soudního inženýrství, a posluchači doktorského studia oboru „Soudní inženýrství“ Stavební fakulty VUT v Brně paní *Ing. Petra Zuzáňáková*, pan *Ing. Jan Ulrich* a pan *Ing. Jaroslav Chovanec*.

Ohledně technické znalecké problematiky v oboru stavebnictví vystoupili pan *Doc. Ing. Vojtěch Mencl, CSc.*, pan *Ing. Miloš Lavický, Ph.D.* s panem *Ing. Janem Pěničikem, Ph.D.* a dále pan *Ing. Radek Matějka* za tým vedený panem *Doc. Ing. Leonardem Hobstem, CSc.*, všichni ze Stavební fakulty VUT v Brně, a pan *Ing. Jindřich Černík*, autorizovaný inženýr pro statiku a dynamiku z Brna.

Úvodní přednášku z problematiky oceňování nemovitostí na téma **Znalecké stanovení nájemného z bytu** autorského kolektivu *Prof. Ing. Albert Bradáč, DrSc., JUDr. Miroslav Kledus, Ing. Lubomír Weigel, CSc., Ing. Leona Bradáčová*, všichni z Ústavu soudního inženýrství VUT v Brně, *Mgr. Josef Roušar a Mgr. Veronika Roušarová* z Ústavu matematiky a deskriptivní geometrie Fakulty stavební VUT v Brně, a *Ing. Barbora Dokládalová*, posluchačka distanční formy doktorského studia oboru 39-47-9 „Soudní inženýrství“ na Fakultě stavební VUT v Brně, přednesl pan *Prof. Ing. Albert Bradáč, DrSc.* Protože potřeba znaleckého stanovení obvyklého nájemného z bytu začíná být v současné době stále častější a protože dosud neexistuje žádná metodika či předpis pro jeho stanovení, byla tato přednáška přijata s mimořádným zájmem a ohlasem přítomných znalců.

Dalším příspěvkem k oceňování nemovitostí bylo vystoupení paní *Ing. Petry Zuzaňákové*, posluchačky doktorského studijního programu oboru 39-47-9 „Soudní inženýrství“ na Fakultě stavební VUT v Brně, s názvem **Podniky a nemovitosti**. Ve svém zajímavém a brilantně předneseném příspěvku se zaměřila na souvislost podniků a nemovitostí z pohledu zástavního práva jakožto jednoho ze způsobů zajištění závazkového vztahu. Smyslem příspěvku bylo upozornit na tuto problematiku, aby nebyla ve znalecké praxi opomíjena.

K zajímavým a neotřelým vystoupením k oceňování nemovitostí jistě patřil příspěvek s názvem **Poznámky ke stylizaci a terminologii znaleckých předpisů i z pohledu harmonizace s EU**, který přednesl pan *Ing. Jiří Jílek, CSc.*, dlouholetý a zkušený znalec z Brna. Ten na praktickém rozboru některých ustanovení současné oceňovací vyhlášky č. 540/2002 Sb., ve znění vyhlášky č. 452/2003 Sb., demonstroval některé jazykové nepřesnosti, nevýstižnosti a nedůslednosti vyjadřování v našich předpisech, které by mohly překladem do jiného jazyka (v souvislosti se sladováním našich norem a předpisů kvůli našemu vstupu do EU), nabýt i jiných nebo zavádějících významů.

Problematika oceňování nemovitostí byla obohacena i vystoupením pana *Ing. Roberta Kleduse, Ph.D.* z Ústavu soudního inženýrství VUT v Brně, nazvaném **Zjištění znehodnocení stavby nad běžnou míru opotřebení**. Tato práce vznikla z praktické potřeby ústavu vyřešit jeden z revizních restitučních posudků zadaných soudem, kdy oprávněná osoba uplatňovala u vydané stavby náhradu za opotřebení nad obvyklou či běžnou míru. Příspěvek byl vyslechnut znalci se zájmem, a to jednak proto, že pro jeho řešení nebyla dosud stanovena žádná oficiální a tím ani závazná metodika, kterou by bylo možno uplatnit, a jednak proto, že autor při řešení úkolu aplikoval nekonvenční a tvůrčí přístup.

Další příspěvek k oceňování nemovitostí přednesla paní *Ing. Leona Bradáčová-Grycmanová* z Ústavu soudního inženýrství VUT v Brně, též posluchačka doktorského studia oboru „Soudní inženýrství“ na Fakultě stavební VUT v Brně, a to na téma **Problematika znaleckého zjištění obvyklého nájemného z pozemků**. V první části příspěvku byla rozebrána metodika stanovení obvyklého nájemného z pozemků dvěma základními přístupy – porovnávacím způsobem a dále procentuálním podílem z obvyklé ceny pozemku. Druhá část příspěvku byla věnována metodice stanovení obvyklého nájemného za roky minulé. Toto téma se stává v posledních měsících stále aktuálnější a z hlediska četnosti vyžádaných znaleckých posudků k dané

problematice. V případové studii prezentované na konferenci byly pro vlastní výpočet použity nikoliv obvykle užívané indexy inflace, ale cenové indexy pro oblast podnikatelských služeb, konkrétně indexy růstu cen za pronájem vlastních nemovitostí, kanceláří, skladů, garáží, obchodních a nebo oplocených ploch.

Následující příspěvek s názvem **Využití analýzy nákladů a výnosů při stanovení výnosové hodnoty nemovitostí** přednesl pan *Ing. Jan Ulrich*, posluchač doktorského studijního programu oboru 39-47-9 „Soudní inženýrství“ na Fakultě stavební VUT v Brně. Přítomné znalce autor zaujal nejen svým příspěvkem, ale i závěrem, ke kterému došel na základě retrospektivního ověření výnosové hodnoty nemovitostí metodou CBA a metodou věčné renty, totiž že stanovení výnosové hodnoty metodou CBA je přiléhavější a přesnější, že náklady rostou rychleji než výnosy, a že z dlouhodobého pohledu se jeví jako vhodné používat ukazatele indexu cen staveb a inflace pro stanovení budoucího vývoje nákladů a výnosů.

V dalším vystoupení na téma **Katalóg rozpočtových ukazatelov STU v Bratislave** byla přítomným přiblížena tato oblast znalecké činnosti v oboru stavebnictví a ekonomika ve Slovenské republice v podání pana *Doc. Ing. Milana Niče, PhD.*, ředitele Ústavu soudního znalcetva Stavebnej fakulty Slovenskej technickej univerzity v Bratislave. Nejen díky jeho živému a vtipnému projevu se tento příspěvek, na kterém se mimo něho autorsky podíleli také pan *Prof. Ing. Dušan Majdúch, PhD.* a pan *Ing. Juraj Nagy* z téhož pracoviště, stal oboustranně užitečnou sondou do současné problematiky a způsobů oceňování nemovitostí u našich nejbližších východních sousedů, s nimiž nás stále pojí jak dávná přátelství, tak i některé společné úlohy a problémy při oceňování.

Poslední příspěvek týkající se oceňování nemovitostí přednesl pan *Ing. Jaroslav Chovanec*, posluchač doktorského studijního programu „Soudní inženýrství“ na Fakultě stavební VUT v Brně, a to na téma **Znalecké rozpočtování a kalkulace ve SRN**. Toto velmi dobře přednesené a v souvislosti s naším vstupem do EU aktuální téma poodhalilo zavedenou praxi kalkulování a rozpočtování staveb v jedné ze zavedených zemí EU.

Další příspěvky a vystoupení v sekci se už týkaly problematiky technického znalcetví v oboru stavebnictví.

První z těchto příspěvků uvedl pan *Doc. Ing. Vojtěch Mencl, CSc.* z Fakulty stavební VUT v Brně na téma **Životnost funkčních dílů staveb v doporučeních EU**. Ve svém vystoupení uvedl užitečnou informaci o Pokynu F Stálého výboru pro stavebnictví při Evropské komisi s názvem „Trvanlivost a směrnice o stavebních výrobcích“. V té souvislosti přednášející uvedl, že pro posuzování trvanlivosti jako jedné z důležitých vlastností staveb není dost podkladů a proto lze jen uvítat podrobnější kategorizaci staveb na funkční díly dle předpokládané životnosti a vymezení metod pro posuzování trvanlivosti materiálů, dílců a konstrukcí. Naznačil tak vlastně priority stavebního zkušebnictví nejbližšího období.

Nejen skupina znalců statiků byla obohacena dalším příspěvkem z oboru stavebnictví na téma **Možnosti aplikace prostorových výpočtových modelů (3D) při znaleckém zkoumání příčin havárie haly**, který přednesl pan *Ing. Miloš Lavický, Ph.D.* i jménem přítomného spoluautora pana *Ing. Jana Pěňčíka, Ph.D.*, oba z Ústavu stavební mechaniky Fakulty stavební VUT v Brně. Na případu konkrétně řešeného znaleckého úkolu podle zadání policie ukázali, že pro statické výpočty při znaleckém zkoumání příčin poruchy

nebo havárie je často potřebné uplatnit náročnější třídu úloh řešení, než by postačovala jen pro návrh konstrukce, takže se stále častěji prosazují propracované a rozsáhlé programové systémy založené na metodě konečných prvků. To autoři konkretizovali pro tento případ aplikací programového systému ANSYS 6.0.

Ohledně vad a poruch staveb vystoupil pan *Ing. Jiří Bydžovský, CSc.* z Ústavu technologie stavebních hmot a dílců Fakulty stavební VUT v Brně, který přednesl referát na téma **Vady a poruchy stavebních materiálů a jejich vliv na stanovení slevy z díla**, jak ho pro konferenci připravil spolu s panem *Prof. Ing. Rostislavem Drochytkou, CSc.*, vedoucím tohoto ústavu na Fakultě stavební VUT v Brně. Přednesené metodické náměty ohledně postupu při určení výše slevy vycházející z odborného odhadu znalce, z kvantifikace rozsahu vad k celku, z určení nejnutnějších nákladů na opravu, z pohledu snížení životnosti konstrukce a z určení rozdílu cen projektovaného a skutečného provedení díla byly přítomnými znalci vyslechnuty velmi pozorně, neboť naznačily další možnosti a cesty při řešení tohoto problému, když žádná oficiální metodika k této problematice zatím neexistuje.

K zajímavým tématům ohledně vad a poruch staveb patřilo vystoupení pana *Ing. Radka Matějky*, posluchače doktorského studijního programu oboru „Soudní inženýrství“ na Fakultě stavební VUT v Brně. V příspěvku s názvem **Využití rentgenografie při experimentálních zkouškách stavebních konstrukcí**, vypracovaném za vedení pana *Doc. Ing. Leonarda Hobsta, CSc.*, vedoucího Pracoviště radiační defektoskopie Ústavu stavebního zkušebnictví Fakulty stavební VUT v Brně, spolu s dalšími kolegy z téhož ústavu, s pány *Ing. Ondřejem Antonem a Ing. Lubomírem Vítkem*, na praktických příkladech ukázal radiografii jako jednu z možných metod, kterou lze dále upřesnit podklady pro potřeby matematického modelování zkoumané skutečnosti.

Původně plánovaný a ohlášený příspěvek **Aplikace dlouhodobého sledování jakosti stavby při oceňování nemovitostí** nemohl být přednesen, neboť pan *Ing. Igor Neckař*, posluchač distanční formy doktorského studijního programu v oboru „Soudní inženýrství“ na Fakultě stavební VUT v Brně, náhle onemocněl. Dal však svůj příspěvek k dispozici pro otištění v tomto čísle časopisu *Soudní inženýrství*, kde je možno se s myšlenkami z tohoto příspěvku seznámit.

K problematice vad a poruch staveb byl dán prostor pro vystoupení pana *Ing. Jindřicha Černíka*, autorizovaného inženýra pro obor statika a dynamika staveb z Brna, který jako dlouholetý pracovník bývalého Státního ústavu pro rekonstrukce památkových měst a objektů (SÚRPMO) se s přítomnými znalci v příspěvku **Rekonstrukce památkových objektů z pohledu statika** podělil o své bohaté zkušenosti i možná úskalí práce statika při rekonstruování historických staveb, demonstrované slovem i promítanými fotografiemi na objektech Valdštejnského paláce a historického domu upravovaného na byty poslanců v Nerudově ulici v Praze. O poutavosti tohoto vystoupení svědčí zájem znalců, kteří přednášejícího po jeho vystoupení doslova oblehli.

Společenskou součástí konference byl tradiční ples soudních znalců, letos již devátý, ke kterému se letos připojili i členové Komory soudních tlumočnicků ČR. Ples s předtančením nejen příjemně zpestřil dvoudenní sněmování znalců, ale také poskytl neformální prostor pro navázání dalších vzájemných kontaktů.

Pro úplnost je třeba ještě uvést, že fotodokumentaci z jednání konference i z plesu pohotově, nevtíravě a naprosto spolehlivě zajišťoval na vysoké profesionální úrovni opět pan *Prof. Ing. Přemysl Janíček, DrSc.* z Fakulty strojního inženýrství VUT v Brně, za což mu patří náš upřímný dík, stejně jako paní *Evě Körberové* (Sekon Brno) a pracovnícím AZO ČR za zajištění organizační stránky konference i plesu.

Bylo také sympatické, že po celou dobu konference měli znalci možnost zakoupit si odbornou literaturu ve stánku Akademického nakladatelství CERM, s.r.o. Brno v předsálí konferenčních místností.

Jednání konference obohatilo přítomné znalce o aktuální odborné poznatky, poskytlo prostor pro odbornou diskusi a výměnu názorů, a splnilo tak svůj účel. Podle ohlasů a reakcí byli naši i zahraniční účastníci jednání konference i její společenské části s průběhem, obsahem a úrovní velmi spokojeni a už se začali zajímat o konferenci příští.

A na úplný závěr: S ohledem na velký zájem přítomných znalců bylo na konferenci dohodnuto, že pro potřebu znalecké veřejnosti budou všechny příspěvky z konference otištěny v prvním čísle časopisu *Soudní inženýrství* ročníku 2004, vydávaném Ústavem soudního inženýrství VUT v Brně. Tímto svůj slib znalcům ústav plní.