

## **Oponentní posudek doktorské disertační práce.**

**Disertant: Ing. Robert Černocký**

**Téma: Oceňování staveb poškozených, nepovolených a neoprávněných**

**Obor: 3917V001 Soudní inženýrství**

**Oponent: doc. Ing. Lubomír Mikš, CSc**

K oponentuře byla předložena práce disertanta na uvedené téma. Práce je sepsána na 174 stranách včetně titulního listu a seznamu literatury, je opatřena vazbou a nese datum Brno, 2015. Součástí práce je dále příloha o 5 stranách.

Práci hodnotím podle čl. 45 Studijního a zkušebního řádu doktorského studijního programu:

### a) Aktuálnost tématu

Po útlumu stavební aktivity v České republice v letech 2009 až 2012 nastalo zřetelné oživení výstavby, které provází zcela zákonitě i některé negativní jevy, jako je výskyt závažných pochybení z hlediska požadavků na mechanickou odolnost a stabilitu staveb, ale též pochybení z hlediska požadavků stavebního zákona. Vyskytuje se proto potřeba ocenění staveb poškozených, nepovolených nebo neoprávněných. I když frekvence požadavků na znalecké posudky tohoto druhu není vysoká, je třeba se touto problematikou zabývat, neboť dosavadní přístupy znalců nejsou jednotné a doporučení v tomto směru jsou tedy žádoucí. Téma předložené disertační práce je tedy velmi potřebné a aktuální.

### b) Cíl disertace a jeho naplnění

Cílem disertační práce je shrnout současný stav oceňování staveb poškozených, nepovolených a neoprávněných a doporučit vhodný postup oceňování těchto staveb tak, aby bylo omezeno riziko podání nesprávného znaleckého posudku. V popisu současného stavu autor přináší velmi podrobnou a cennou analýzu právního prostředí a hlavních metod používaných pro oceňování nemovitých věcí, mohu tedy potvrdit, že první cíl práce byl splněn. V závěrečných kapitolách jsou navrženy znalecké standardy pro oceňování staveb poškozených, nepovolených a neoprávněných, tedy i druhý cíl práce byl splněn.

### c) Postup řešení problému a výsledky disertace

V úvodních částech dizertační práce podává autor podrobný přehled současného stavu oceňování nemovitých věcí, přesně a jednoznačně definuje předmět práce, tj. stavby poškozené, nepovolené a neoprávněné, za velmi cennou považuji kapitolu 5, kde autor uvádí ucelený přehled právních oblastí, kde je vyžadován znalecký posudek zákonem. Předmětem znaleckého posudku je oceňování staveb v podstatě v nestandardních situacích, kde autor vychází z vymezení problému, definování potřebných podkladů pro ocenění a naznačuje systémový přístup k hodnocení podkladů a tvůrčí postup vlastního ocenění, který v závěru formuluje do navržených standardů.

Výsledky dizertace jsou shrnuty v závěrečné kapitole 9, kde jsou uvedeny návrhy znaleckých standardů a v následující 10. kapitole demonstrovány na příkladech.

Dále uvádím méně podstatné připomínky k diskusi u obhajoby:

- str. 20 do výčtu příčin by mělo být zahrnuto i násilné nebo živelné poškození
- str. 26 nemohu souhlasit s tvrzením, že hodnota je ekonomický pojem týkající se peněžního vztahu atd. Hodnota nemusí mít žádnou souvislost s peněžními vztahy.
- str. 31 cena pořizovací, která se používá v účetnictví, je cena, za kterou byla věc pořízena (viz. 2.4.11). Cena, za kterou bylo (event., by bylo) možno věc pořídit by se měla nazývat obvyklou pořizovací cenou. Pojem 2.4.8 doporučuji nazývat „výnosová cena“
- str. 34 ve vztahu je chybně uvedena úroková míra
- str. 105 předkládám k diskusi otázku, zda obvyklá cena nemovité věci může být záporná
- str. 120 bylo by vhodné uvést, za jakých okolností může být vydáno rozhodnutí o povolení výjimky z obecných požadavků na využívání území

d) Význam pro praxi nebo rozvoj vědního oboru

Předložená dizertační práce je významná pro využití ve znalecké praxi. Práce najde uplatnění i v pedagogickém procesu, kde názorně ukazuje, jak lze využít systémového přístupu k řešení nestandardních znaleckých problémů.

e) Formální úprava a jazyková úroveň

Po formální stránce je práce přehledně a logicky uspořádaná, je opatřena stránkovaným obsahem, má závěr, přehled názvosloví a definic, seznam použité i vlastní literatury a stručné resumé v angličtině.

Po jazykové stránce je práce na velmi dobré úrovni, vyjadřování je přesné a jazykově správné.

**Závěr:**

Předložená disertační práce má velmi dobrou odbornou úroveň a její téma je aktuální. Její výsledky jsou dobře použitelné ve výuce i v praxi.

**Předloženou disertační práci doporučuji přijmout k obhajobě.**

V Brně 22.4.2016

doc. Ing. Lubomír Mikš, CSc