

VYSOKÉ UČENÍ TECHNICKÉ v Brně
FAKULTA STAVEBNÍ
doc. Ing. Bohumil Puchýř, CSc.

OPONENTSKÝ POSUDEK

Disertační práce

na téma:

POROVNÁVÁNÍ TRŽNÍCH CEN NEMOVITOSTÍ S CENAMI ZJIŠTĚNÝMI POROVNÁVACÍM
ZPUSOBEM PODLE OCEŇOVACÍCH PŘEDPISU SE ZAMĚŘENÍM NA POSOUZENÍ JEDNOTLIVÝCH
KVALITATIVNÍCH PÁSEM

DOKTORAND: Ing. Marek Pertl
OBOR: 3917V001 Soudní inženýrství
OPONENT: Doc. Ing. Bohuslav Puchýř, CSc.

Popis disertační práce: Předložená disertační práce má celkem 238 stran textu a 5 stran příloh. Velké množství textu je obsazeno tabulkami nutnými k dokumentaci postupu řešení. Součástí odevzdání jsou přiloženy Teze jako zkrácená verze, v nichž se nachází životopis včetně přehledu zaměstnání a smluvních vztahů autora.

Obsah předložené disertace: Ve vlastní práci jsem našel tyto části: Abstrakt, Prohlášení a Poděkování. Kapitole 1 - Úvod předchází Zařazení tématu disertační práce v oboru Soudního inženýrství. Následuje kapitola 2 – Právní rámec a základní pojmy k řešené problematice s podkapitolami Přehled právních předpisů týkající se řešené problematiky a Základní pojmy a definice. V kapitole 3 – Analýza současného stavu řešené problematiky je uvedeno celkem 5 částí, mimo jiné Oceňování nemovitých věcí v zahraničí, Standardizace a harmonizace v oceňování a Oceňování nemovitých věcí v ČR. V kapitole 4 zpracovatel uvádí Definici problému, Cíle práce a metodiku řešení. Obsahově na ni navazuje kapitola 5 – Komplexní analýza řešeného problému. Kapitola 6 je nazvána Systémový přístup, systém podstatných veličin. Zásadní východisko pro předloženou disertační práci je uvedeno v kapitole 7 věnované Analýze jednotlivých znaků a jejich kvalitativních pásem, což je Index konstrukce a vybavení, Index trhu a Index polohy. Realizace řešeného problému v kapitole 8 vychází z provedených analýz konstrukce a vybavení situace na trhu a polohového umístění použitím předepsaných znaků. Komparování cen zjištěných s cenami tržními je tabelárně zpracováno v 9 kapitole. Presentace výsledků se zohledněním jednotlivých druhů indexů se stanovením koeficientu odlišnosti tržních a zjištěných cen. Kapitola 11 ověřuje pravdivost výsledků a

snaží se o implementaci. Shrnutí přínosu práce a závěr je uveden v kapitole 12. Předložený text je doplněn seznamem použitých zdrojů, tabulek, obrázků a příloh.

Aktuálnost tématu: Problematika rozdílné cenové úrovně u nemovitostí – věcí nemovitých (bytů), určené pomocí různých metodických předpisů pomáhá obecně celkové orientaci znalecké veřejnosti. Aplikací na určitý region ČR umožňuje případné rozdíly reálně komentovat.

Stanovený cíl: Formulace cílů disertační práce probíhá od str. 134. Svým obsahem se jedná o oceňování bytových jednotek ve vícebytových domech pomocí sestavení vlastní databáze včetně metodik jejich tvorby. Jako dílčí cíle je možno pochopit

- sestavení databáze tržních (kupních) cen bytů – jednotek v Havlíčkově Brodě,
- stanovení průměrné jednotkové ceny pro jednotlivá časová období (rok 2009 až rok 2014),
- stanovení průměrné jednotkové zjištěné ceny pro tentýž byt – jednotku podle příslušného cenového předpisu,
- analýza všech znaků, kvalitativních pásem včetně příslušných hodnot či hodnotových pásem u indexu konstrukce vybavení, indexu trhu a indexu polohy,
- vzájemně konfrontovat tržní ceny s cenami zjištěnými, přičemž se zaměřit na posouzení jednotlivých znaků kvalitativních pásem včetně příslušných hodnot či hodnotových pásem u stejných indexů,
- na základě zjištěných výsledků případně navrhnout příslušné úpravy znaků, jejich kvalitativních pásem a příslušných hodnot či hodnotových pásem,
- zvážit možnost zavedení koeficientu zohledňujícího odlišnost tržních a zjištěných cen.

Postup řešení: Autorovým zaměřením bylo vytvoření vlastní databáze cen bytových jednotek obchodovaných v Havlíčkově Brodě v letech 2009 až 2014. Počty bytových jednotek jsou v intervalu 27 až 40 kusů a sehnanych podkladů v tom kterém roce. Jsou stanoveny ceny tržní a zjištěné. Jsou komentovány velmi podrobně jednotlivé indexy a stejně tak i použité znaky k zatřídění. Po provedené komparaci cen je stanoven koeficient odlišnosti, upraven tabelárně a graficky. Tento výsledek je okomentován a je provedeno doporučení.

Význam pro praxi a vědní obor: Z hlediska praxe disertant prokázal odchylky ve výsledcích u použitých oceňovacích metod. Řadě znalců může být tato navržená a fakty naplněná metodika vodítkem. Pro vědní obor je to reprezentativní ukázka toho, jak důležité je analyzovat jednotlivá legislativní opatření.

Otázky, připomínky: Součástí poměrně obsáhlého textu je použit i systémový přístup s popisem systému podstatných veličin. Dopadem je pojmenování problému s rozčleněním problému na přímé příčinné problémy a nepřímé příčinné problémy. Výsledkem je, že autor odvozuje že „....“ podle oceňovacích předpisů se zaměřením na posouzení jednotlivých kvalitativních pásem se odvíjí podmnožiny, které jsou pro danou problematiku stěžejní. Dále

v textu je popsáno, tyto podmnožiny (indexy) vytváří příčinný problém. Je tomu tak? Nemohla by třeba použita metody projektového řízení a řešený cíl s patřičnými dílčími cíli by byl projekt a případně etapy projektu? Doporučil byste aplikovat svoji předvedenou metodiku i v jiných lokalitách ČR a na jakém druhu věcí nemovitých? Doporučil byste Vámi zkonstruovaný koeficient odlišnosti statisticky sledovat?

Formální úprava a jazyková úroveň: Disertační práce je srozumitelná, naplněná reálnými fakty a logicky uspořádána. Použitá literatura a podklady pro zpracování jsou doloženy. Jazyková úroveň odpovídá doktorské formě studia.

Souhrn poznatků oponenta: V souladu s běžnými zvyklostmi a podle čl. 45 Studijního a zkušebního řádu doktorského studijního programu musím konstatovat následující:

- a) Téma předložené disertační práce je velmi aktuální.
- b) Disertační práce splnila vytýčený cíl.
- c) Použité metody zpracování jsou odpovídající stupni doktorského studia.
- d) Disertant jako výsledek své práce předvedl komparační metodiku oceňování věcí nemovitých dvěma způsoby, rozdíl ve výsledku ověřil a komentoval.
- e) Výsledky předložené práce lze dále využívat a upřesňovat.
- f) Na předložené disertační práci lze vysoce hodnotit samostatný a syntetizující přístup.

Závěr: Předloženou disertační práci doporučuji k obhajobě před odbornou komisí a také tímto navrhuji komisi, aby po úspěšné obhajobě byl doktorandu

Ing. Marku Pertlovi

přiznán akademický titul „doktor“ (ve zkratce Ph.D.), uváděný za jménem podle patřičného zákona O vysokých školách.

V Brně dne 18. 1. 2016


doc. Ing. Bohumil Puchýř, CSc.

oponent