Oponentní posudek doktorské disertační práce.

Disertant: Ing. Milada Komosná

Téma: Porovnání tržních cen nemovitostí s cenami zjištěnými porovnávacím způsobem podle oceňovacího předpisu

Obor: 3917V001 Soudní inženýrství

Oponent: Doc. Ing. Lubomír Mikš, CSc

K oponentuře byla předložena práce disertantky na uvedené téma. Práce je sepsána na 115 stranách včetně titulního listu a seznamu literatury, je opatřena vazbou a nese datum Brno, 2013.
Práci hodnotím podle čl. 45 Studijního a zkušebního řádu doktorského studijního programu:

a) Aktuálnost tématu

Ačkoliv nadpis práce je obecný, práce se týká pouze jednoho typu nemovitostí a to rodinných domů. Tento užší obsah je však v souladu se zadaným cílem. Rodinné domy představují velmi frekventovaný předmět prodeje na trhu s nemovitostmi, proto je jejich oceňování nutno věnovat značnou pozornost. Zejména v době, kdy daň z převodu nemovitostí byla zvýšena, je pro každého poplatníka důležité, aby předmět převodu byl správně a objektivně oceněn. Snaha po vytvoření přesnější univerzálně použitelné metodiky je proto vítána a může napomoci při řešení problematických případů. Z tohoto pohledu je téma aktuální.

b) Cíl disertace a jeho naplnění

Cílem disertační práce je porovnat ceny rodinných domů zjištěných porovnávacím způsobem podle oceňovacího předpisu s cenami tržními a na základě porovnání zhodnotit použitelnost porovnávací metody v oceňovací vyhlášce a případně navrhnout její aktualizaci. Disertantka provedla zadané porovnání, navíc i s cenami vypočtenými klasickou porovnávací metodou a v závěru navrhla možnost zpřesnění metody uvedené v oceňovacím předpisu zavedením koeficientu globální polohy. Mohu proto konstatovat, že cíle disertace byly naplněny.

c) Postup řešení problému a výsledky disertace

Autorka práce provedla přehlednou analýzu oceňovacího postupu podle vyhlášky a získala z realitní inzerce soubor 198 rodinných domů nabízených k prodeji s poměrně podrobným popisem a požadovanou cenou. U jednotlivých objektů takto získané databáze pak provedla ocenění podle cenového předpisu a ocenění klasickou porovnávací metodou (bohužel výpočty nejsou dokumentovány ani na přiloženém CD). Takto získané výsledky porovnala s cenami z realitní inzerce a vypracovala přehledné grafy rozdílů a podrobnou analýzu získaných výsledků. Zjištěné rozdíly nazývá chybou, kterou vyjadřuje jak v relativních tak v absolutních hodnotách. Zde je namístě otázka, zda označení chyba je správné (lépe rozdíl nebo odchylka). Ocenit nemovitost bez prohlídky na podkladě popisu z realitní inzerce může být též zatíženo chybou, kterou by měla autorka v závěrech připustit. Další chyba v závěrech může být způsobena skutečností, že se zde pracuje s cenami požadovanými v inzerci, které se mohou od

skutečně realizovaných cen lišit nepředvídatelným způsobem. Z tohoto pohledu bych doporučoval závěr práce doplnit.
Samostatnou kapitolou je pak pokus o zpřesnění ocenění zavedením koeficientu globální polohy. Zde je otázkou, zda globální poloha nemovitosti není již obsažena v kategorizaci katastrálních území v městě Brně do oceňovacích oblastí.
K práci mám některé další připomínky:

- na str. 30 nadpis kapitoly je nepřesný (správněji *oceňování* nemovitostí)
- na str. 40 nemohu souhlasit s popisem výnosového ocenění (složené úrokování a diskontování je něco jiného než oceňování)

d) Význam pro praxi nebo rozvoj vědního oboru

Předložená dizertační práce je významná pro využití při dalším zpřesňování oceňovacího předpisu a najde uplatnění i v pedagogickém procesu, neboť názorně ukazuje, jak může být přistupováno k tvorbě preciznějších oceňovacích metod.

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 až na některé chyby a některá nesrozumitelná místa (poslední odstavec na str. 103) na velmi dobré úrovni. Nedokonalosti jsou v seznamu literatury použité i v seznamu vlastních publikací

Závěr:
Předložená disertační práce splnila cíl, má velmi dobrou odbornou úroveň a její téma je aktuální. Výsledky jsou dobře použitelné ve znalecké praxi.

Předloženou disertační práci doporučuji přijmout k obhajobě.

V Brně 15.10.2013

Doc. Ing. Lubomír Mikš, CSc