

Oponentní posudek doktorské disertační práce.

Disertant: Ing. Vladimír Kulil

Téma: Zvláštní vlivy působící na cenu nemovitosti

Obor: 3917V001 Soudní inženýrství

Oponent: Doc. Ing. Lubomír Mikš, CSc

K oponentuře byla předložena práce disertanta na uvedené téma. Práce je sepsána na 151 stranách včetně titulního listu a seznamu literatury, obsahuje dále 9 příloh, je opatřena vazbou a nese datum Brno, 2012.

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

a) Aktuálnost tématu

Nemovitost je neoddělitelně a nepřemístitelně spojena s pozemkem a tudíž na její cenu působí řada vlivů specifických pro danou lokalitu. Jejich působení na cenu je zvládnuto určitým způsobem ve všech oceňovacích metodách včetně úředního stanovení ceny. Jde o vlivy velmi podstatné a zdokonalení metod jejich vyjádření v ceně může být vždy vítané. Z tohoto pohledu lze považovat téma za aktuální.

b) Cíl disertace a jeho naplnění

Úkol dizertanta je charakterizován ve třech součástech:

- analýza současně používaných metod se zaměřením na zvláštní vlivy, které mají vliv na cenu
- návrh konkrétních postupů pro ocenění nemovitostí v oblasti zvláštních vlivů
- historické šetření ve věci oceňování těchto zvláštních vlivů v Evropě

Již v zadání se používá termín *oceňování zvláštních vlivů*, což je zřejmě nepřesné, neboť jde o *působení různých vlivů na cenu nemovitosti*

Dizertant formálně splnil všechny 3 úkoly zadání. Po věcné a metodické stránce však nemohu s celou filosofií navržené metody a konkrétních postupů souhlasit (viz dále)

c) Postup řešení problému a výsledky disertace

Základním metodickým přístupem dizertanta k řešení zadané problematiky je omyl, že cena majetku **vždy** zahrnuje část hmotnou a nehmotnou (str. 9) a z toho vyvozené tvrzení, že u samostatných nemovitostí včetně samostatných pozemků se jedná u vlivu umístění nemovitosti o nehmotný charakter majetku (str. 13).

Nemovitost je hmotný statek, jehož cenu nelze rozdělit na část hmotnou a nehmotnou. Je to majetek nepřemístitelný a tudíž veškeré vlivy, které na něj působí, vytvářejí jeho cenu. Zvláštní vlivy (které vlivy jsou zvláštní?) samy o sobě nemají žádnou cenu ani hodnotu, vstupují neoddělitelně do ceny nemovitosti jako hmotného statku. Jejich ocenění jako

takových považují za nesmyslné. Nehmotný majetek (goodwill) oceňujeme pouze v souvislosti s podnikem, nikoliv s nemovitostí. To ostatně koresponduje i s definicí dle IAS 38, kde *nehmotné aktivum je identifikovatelné, pokud je oddělitelné* (str. 38). Většina vlivů působících na nemovitost je neoddělitelná od nemovitosti a jejich vliv na cenu nemovitosti je uvažován ve všech běžně používaných metodách oceňování nemovitostí včetně oceňovacího předpisu. Pouze určité vlivy mohou být oddělitelné, ty se pak oceňují zpravidla jako věcné břemeno nebo jiným způsobem. Většina vlivů má též časově omezenou působnost, proto oceňujeme nemovitost vždy k určitému datu, zpravidla v čase přítomném nebo minulém, nikdy však budoucím – tam můžeme hovořit o více či méně pravděpodobném odhadu, nikoliv o znaleckém ocenění.

Z tohoto zásadního pohledu je dizertační práce zmatečná a nepřijatelná.

Za přínosné považují části analýzy současných metod, část 1.3 podávající přehled historických souvislostí, podrobný a pravděpodobně vyčerpávající výčet zvláštních vlivů v části 3.17 a některé další odstavce.

V kapitole 4 obsahuje práce 56 tabulek s fotografií staveb v zahraničí s uvedením ohodnocení zvláštních vlivů v procentním vyjádření vztaženém k ceně za 1 m³ OP hlavní stavby. Ani v jediném případě není dokumentováno jak se k uvedeným hodnotám došlo. Ačkoliv kapitola 4.3 je nazvána *příklady výpočtů ceny obvyklé*, ve skutečnosti žádný výpočet obvyklé ceny neobsahuje.

d) Význam pro praxi nebo rozvoj vědního oboru

Předložená dizertační práce ve stavu, jak je předložen k oponentuře, není použitelná pro praxi ani pro rozvoj vědního oboru.

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 dobré úrovni až na terminologickou nejednotnost a ojedinělé gramatické chyby (často se zaměňuje termín cena a hodnota - v případě IVS je třeba též zvážit kvalitu překladu-, ocenění a ohodnocení, po předložce mimo je třeba použít akusativ, nikoliv genitiv). V terminologii je třeba uvážit používání termínů *zvláštní vliv* (jaký je nezvláštní vliv), *nehmotný vliv* (jaký je hmotný vliv), *ocenění zvláštních vlivů* (je možno je na trhu prodat?) apod.

Závěr:

Předložená disertační práce má některé části s racionálním jádrem a některé zajímavé pasáže. Terminologicky a metodicky - zásadním pojetím pohledu na členění ceny nemovitosti na část hmotnou a nehmotnou - je však nepřijatelná. **Předloženou disertační práci nedoporučuji přijmout k obhajobě.**

V Brně 15.4.2013


Doc. Ing. Lubomír Mikš, CSc