

Doc. Ing. Libor Matějka, CSc., Ph.D., MBA
VUT v Brně, Fakulta stavební
Ústav pozemního stavitelství
Veveří 95
63900 Brno

OPONENTNÍ POSUDEK DISERTAČNÍ PRÁCE

Zvláštní vlivy působící na cenu nemovitostí

Doktorand: Ing. Vladimír Kulil
Název disertační práce: Zvláštní vlivy působící na cenu nemovitostí
Školitel: prof. JUDr. Ivo Telec, CSc.
Obor: Soudní inženýrství (3917V001)

Předložená práce má 152 stran a 68 stran příloh, členěných do devíti kapitol. Práce je rozdělena kromě Úvodu a Závěru do pěti kapitol s doplněním seznamů: *použité literatury, vlastních prací s vazbou k tématu, použitých zkratk a symbolů, tabulek, grafů a obrázků*. Členění práce je přehledné.

1. Aktuálnost tématu disertační práce

Předložená disertační práce je věnována metodice pro oceňování nemovitostí se zaměřením na zvláštní vlivy, které mají vliv na cenu. Zdokonalení nebo rozšíření stávajících metod oceňování nemovitostí je vhodné a aktuální téma.

2. Splnění cílů disertační práce

Autor si klade za cíl práce návrh metodiky pro oceňování zvláštních vlivů u nemovitostí, definování předmětu nehmotného majetku, analýza současně používaných metod, návrh konkrétních postupů pro oceňování zvláštních vlivů, provedení ocenění vzorových praktických příkladů a jejich vyhodnocení. Dílčím cílem je stanovení osnovy, účelu a obvyklých náležitostí znaleckého posudku v souvislosti se zvláštními vlivy, které působí na cenu nemovitosti. Cíle jsou vymezeny jasně a stručně.

Je pozitivní, že si autor uvědomuje širší kontext problematiky – str. 28 a neklade si za cíl stanovení detailního postupu pro určení obvyklé ceny včetně procentních rozsahů pro ocenění zvláštních vlivů.

Autor splnil cíle, které si v úvodu práce předsevzal. Cíle v celém rozsahu naplnil i v souladu se zadáním, které obdržel od ředitele ústavu.

3. Metody a postupy řešení

Jistě nebylo v silách autora plně postihnout zkoumanou oblast oceňování v celé šíři a ve všech souvislostech, což je zřejmé již z kap. 3.1 (str. 29). *Kapitola 3.1 Metodické postupy* by si jistě zasloužila větší míru pozornosti, avšak v dalším textu se autor jednotlivými metodami a modely zabývá již podrobněji. Pro potřeby práce samotné jsou použité metody postačující. V kap. 3.1 chybí výčet relevantních vědeckých metod, které autor v práci použil. Z kap. „4.3 Příklady výpočtů ceny obvyklé nemovitostí se zahrnutím zvláštních vlivů u portfolia nemovitostí mimo území České republiky“ nevyplývá, jakým způsobem provedl autor odhad vybraných specifických vlivů, když zřejmě u uvedených objektů neprovedl místní šetření. Jedná se tedy o odhady nebo o výpočty, které tam však chybí?

4. Výsledky disertace - konkrétní přínosy disertanta

Výsledky disertace a její přínos je zejména v kapitole 1.3 *Historické souvislosti*, která je součástí kapitoly 1. *Přehled o současném stavu problematiky*.

K výsledkům práce a jejich zpracování mám následující připomínky a žádám jejich zodpovězení:

- jak se liší pojem cena a hodnota (v práci jsou pojmy někde nevhodně používány),
- není možné použít jiný termín než goodwill event. badwill, který se používá při oceňování podniků, jak mimo jiné v práci uvádíte,
- nebylo by možné potlačit subjektivní přístup znalce při vytvoření detailnějšího popisu specifických vlivů, pokud ano, proč nebyl popis podrobnější, mimo zdůvodnění na str. 145,
- v závěru str. 144 je uvedeno, že „metoda je věrohodná, ověřitelná a kontrolovatelná ve vztahu k systémovému výčtu zvláštních vlivů“; platí toto tvrzení i pro takový subjektivní (umělecký) vliv jaký je uveden v tab. 1 na str. 46, např. vliv č. 4 *Architektonické ztvárnění*.

Pozitivně je možno hodnotit kromě jiných přílohu č. 4 na str. 180 an, která se zabývá případovou studií – stanovením účelu a obvyklými náležitostmi znaleckého posudku v souvislosti se zvláštními vlivy, které působí na cenu nemovitosti.

5. Význam pro praxi a pro rozvoj vědního oboru

Důležitým významem pro praxi je i přes určité výhrady vytvoření obsáhlého přehledu zvláštních vlivů, které mají nehmotný charakter, který ovšem není možno samostatně prodat (jako např. goodwill). Výsledky práce přispěly k rozvoji vědního oboru již tím, že práce jistě vyvolá polemiku nad samotnou podstatou práce. Práci hodnotím jako přínosnou pro praxi, neboť upozorňuje na potřebu řešit problematiku zvláštních (specifických vlivů) působících na cenu nemovitosti.

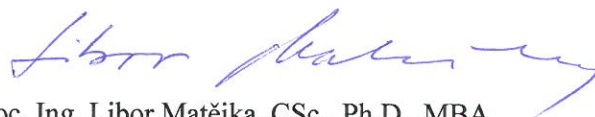
6. Formální úprava disertační práce a její jazyková úroveň

Po formální a jazykové stránce má předložená práce přijatelnou požadovanou úroveň. V textu práce lze však najít málo zdařilé formulace, zjednodušené charakteristiky, opomenutí a překlepy. Grafické zpracování je na dobré úrovni. Psaní bibliografických citací není v souladu s požadavkem příslušné ČSN, jak v poznámkách pod čarou, tak i v *Seznamu použité literatury* na str. 146 – 147. Název kapitoly: „3.3.2 *Modely, které se týkají se vlastní nemovitosti*,“ nedává smysl a je navíc nevhodně ukončen čárkou. Tabulky i obrázky jsou systematicky a jednotně popsány. Odlišně a nelogicky jsou tučným písmem označovány tabulky (*Tabulka č.*), na rozdíl od obrázků (*Obr.*).

7. Závěrečné zhodnocení disertace

Předložená práce a její výsledky, dle mého názoru prokazují tvůrčí schopnosti doktoranda a splňují požadavky kladené na disertační práce doktorského studijního oboru Soudní inženýrství. Autor ve své práci prokázal schopnost samostatné práce v daném oboru i přes připomínky výše uvedené. Publikáční činnost považuji za přijatelnou, odpovídající požadovaným standardům. Části disertační práce byly publikovány v odborných člancích. Použitá literatura je poměrně rozsáhlá a autor sleduje nejnovější literaturu úzce související s tématem jeho práce.

Doporučuji disertační práci Ing. Vladimíra Kulila přijmout k obhajobě. Po jejím úspěšném obhájení navrhuji udělení titulu Ph.D.



Doc. Ing. Libor Matějka, CSc., Ph.D., MBA

V Brně dne 15. 5. 2013