

OPONENTNÍ POSUDEK DISERTAČNÍ PRÁCE

I. Autor: Mgr. Darina Tauberová

Název: Systémový přístup k predikci vývoje cen na trhu rezidenčních nemovitostí

II. Aktuálnost tématu disertační práce

S ohledem na význam a specifika stanovování či dokonce predikce cen nemovitostí (zejména rezidenčních) považuji dané téma za velmi aktuální. Tato aktuálnost narůstá v kontextu současného vývoje ekonomiky ČR, která jeví známky přehřívání, která se promítá právě do cen nemovitostí. Téma stanovení cen nemovitostí je diskutované téma, na které existuje řada vědeckých publikací, nicméně predikce vývoje cen rezidenčních nemovitostí v ČR z vědeckého hlediska příliš diskutována není.

III. Splnění stanoveného cíle disertační práce

Podle mého názoru byl cíl práce v podstatě splněn. Oceňuji, že autorka vytvořila nástroj, který lze poměrně dobře použít (jak se zdá z dosavadních verifikací modelu) k predikci cen na trhu rezidenčních nemovitostí. Na druhou stranu mám velké pochybnosti ohledně vědeckosti zpracování práce, zejména v oblasti rešeršní (viz níže) a následně k vymezení a zejména zařazení faktorů do modelu. Dílčí cíle 2 a 3 ze strany 12 tak nepovažuji za zcela naplněné (pokud má autorka jiný názor, těším se na její argumentaci).

IV. Postup řešení problému a výsledky disertační práce

Disertační práce nemá zcela obvyklou strukturu. Autorka dle mého názoru poněkud zbytečně věnuje prostor vymezení oboru soudního inženýrství v úvodu práce, pojmu motivace, a problémová situace, metoda apod. včetně zdůvodnění výběru tématu, naopak důležité pojmy vymezuje nedostatečně (např. pojem hodnota). Kapitola 2 je tak v práci zcela zbytečná. Naopak některé části jsou velmi poddimenzované. Zejména kapitola 5 je zpracována naprosto nedostatečně. Ze způsobu zpracování této kapitoly je navíc zřejmé, že autorka netuší, jakým způsobem a z jakých zdrojů se dělá literární rešerše. Autorce vřele doporučuji prostudovat minimálně následující publikaci: Pagourtzi, E., Assimakopoulos, V., Hatzichristos, T., & French, N. (2003). Real estate appraisal: a review of valuation methods. *Journal of Property Investment & Finance*, 21(4), 383-401. Úvodní části (včetně kapitol 3 a 4), rešerše a část věnovaná vymezení veličin jsou zpracovány nevhodně a z hlediska struktury zmateně. Hypotézy by měly vycházet z rešerše literatury, dále, takto vymezené hypotézy jsou zcela nevhodné, protože je není třeba testovat (jsou platné). Není také uvedeno, jak budou hypotézy testovány (na závěr je bez dalšího pouze konstatováno, že jsou ověřeny).

Název kapitoly 6, 8.3, 12.2 nekoresponduje s jejím obsahem. Název kapitoly 12.5 je vysloveně nevhodný a vzbuzuje otázku, zda autorka ví, jak se provádí testování vědecké hypotézy. Kapitola 9 se soustředí na popis jednotlivých použitých metod, ale není zřejmé, kde autorka příslušné metody použila. Také postup práce (metodika) je velmi stručný a uveden (spíše skryt) v kapitole 6. Autorka naopak vhodně rozvádí statistické metody. Kapitulu 9.1 tak lze považovat za poměrně zdařilou a odpovídající úrovni disertační práce.

Obecné pojmy (dva) jsou vymezeny dle zákona. Autorka však svůj postup o zákon neopírá. Je tedy otázka, zda je takové vymezení vhodné (domnívám se, že není). Patrné je to zejména u pojmu hodnota, kterému byly věnovány celé knihy. Kapitola 7.2 není zaměřena (s výjimkou prvních dvou odstavců kap. 7.2.2) na trh nemovitostí. Není zřejmé, z jaké literatury, resp. kde

autorka vzala faktory ovlivňující predikci vývoje trhu s rezidenčními nemovitostmi (viz kap. 7.3). Kapitola 7.3 zcela nekoresponduje s kap. 8, což působí zmatečně. Kap. 7.3 je určena k vymezení veličin a kap. 8 k vymezení dat, což ovšem autorka zcela nedodrží (viz např. Index dostupnosti a návratnosti bydlení na s. 56 nebo MP index na s. 52).

V. Význam pro praxi a rozvoj vědního oboru

Verifikace modelu potvrzuje správnost a vhodnost modelu, resp. jeho použitelnost pro praxi příslušného oboru. Nejsem přesvědčen o tom, že by se v příslušném vědním oboru nepoužívali matematické a statistické metody (viz publikace doporučená autorce k prostudování), což potvrzuje také používání nejrůznějších indexů. Objasnění či zdůvodnění přínosu práce autorky k příslušnému vědnímu oboru považuji v této podobě za naprosto nedostatečné, a pokud má být práce úspěšně obhájena, musí autorka přínos práce v teoretické rovině konkrétně vymežit (viz níže moje druhá otázka). Doporučuji, aby autorka přínosy práce rozvedla v samostatné kapitole a v obvyklé struktuře, tzn. přínos pro teorii vědního oboru, přínos pedagogický a přínos pro praxi.

VI. Formální úprava disertační práce a její jazyková úroveň

Jak jsem již napsal výše, struktura práce není příliš typická a osobně ji považuji za nevhodnou a s ohledem na nekorespondenci řady nadpisů kapitol s obsahem také za zmatečnou. Členění práce je nevhodné, autorka nepoužívá vhodně dílčí nadpisy a práci nečlení příliš logicky. Díky tomu je práce pro čtenáře nepřehledná a zmatená. Kapitoly 8.1 a 8.2 v práci zcela chybí. Od kap. 7 (s. 17) se rozchází číslování obsahu s číslováním přímo v práci.

Printscreeny tabulek ze statistického software nepovažuji za příliš vhodné pro tento typ práce. Chápu a oceňuji snahu autorky o osvětlení dosažených výsledků, ale domnívám se, že se poněkud minuly účinkem (blíže viz např. s. 77, 78), neboť text tabulek je zcela nečitelný. Seznam literatury bych očekával abecedně seřazený, takto se v něm čtenář obtížně orientuje. Na vědeckou práci postrádám větší množství (zahraničních) původních zdrojů. Argument o jejich neexistenci neobstojí (blíže viz google scholar). Také počet literárních zdrojů (s ohledem na jejich různorodou kvalitu) považuji za poměrně nízký.

VII. Původnost dosažených výsledků

Myšlenka tvorby regresního modelu podle mého názoru zcela originální není. Na druhou stranu je zcela jistě originální provedení této myšlenky včetně konstrukce příslušného modelu. Mohu tedy konstatovat, že autorka dosáhla původních (originálních) výsledků. Je poněkud na škodu, že se jí zatím tento výsledek nepodařilo publikovat v některém z časopisů zařazených do uznávaných databází. To by prestiž, vědeckost a originalnost dosažených výsledků potvrdilo.

Publikační činnost autorky je co do počtu publikací průměrná, při bližším pohledu však převažují články ve sbornících nezařazených do žádné uznávané databáze. Pouze jedna publikace je publikována v časopise z tzv. pozitivního seznamu. Díky tomu má autorka pouze jednu publikaci s řádnou vědeckou vahou. Členění uvedených publikací bych také očekával dle metodiky RIV, které je v současné době již standardem.

Otázky doporučené k bližší diskusi při obhajobě:

1. Můžete prosím uvést, z jakých (vědeckých) zdrojů jste čerpala informace o faktorech ovlivňující predikci vývoje trhu s rezidenčními nemovitostmi (viz kap. 7.3), včetně jejich relevantnosti pro použití v modelu (viz s. 76)?

2. Objasněte prosím co nejkonkrétněji přínos Vaší práce k teorii (jejímu rozvoji) příslušného vědního oboru.

VIII. Závěr

Předložená disertační práce **splňuje**, při uvedených výhradách, **požadavky** standardně kladené **na disertační práce** v daném oboru, přičemž **studentka prokázala tvůrčí schopnosti** v dané oblasti výzkumu. Na základě toho **doporučuji** po úspěšné obhajobě doktorandce **udělit titul Ph.D.**

doc. Ing. Bc. Petr Suchánek, Ph.D.

V Brně dne 24. 5. 2018

Masarykova univerzita, Ekonomicko-správní fakulta

Lipová 41a, 602 00 Brno, Česká republika
T: +420 549 49 1710, E: info@econ.muni.cz, www.econ.muni.cz
Bankovní spojení: KB Brno-město, ČÚ: 85636621/0100, IČ: 00216224, DIČ: CZ00216224
V odpovědi prosím uvádějte naše číslo jednací.

