

Oponentní posudek doktorské disertační práce

Disertant: Ing. et Ing. Mgr. Romana Šestáková

Téma: Analýza vývoje výstavby a dalších vlivů na ceny rezidenčních nemovitostí v konkrétní lokalitě

Studijní obor: 3917V001 Soudní inženýrství

Oponent: doc. Ing. Lubomír Mikš, CSc

K oponentuře byla předložena práce disertantky na uvedené téma. Práce je sepsána na 236 stranách včetně titulního listu a seznamu literatury, je opatřena vazbou a nese datum Brno, 2017. Obsahuje dále 10 příloh.

Práci hodnotím podle Studijního a zkušebního řádu VUT v Brně.

a) Aktuálnost tématu

Velmi živý trh s nemovitými věcmi v současnosti vede k časté potřebě správného určení obvyklé (tržní) ceny nemovitých věcí. Důležitou úlohu zde hraje historický vývoj okolní výstavby a prognóza dalšího rozvoje lokality. Ohodnocení těchto vlivů je obtížnou a značně subjektivní úlohou znalce. Předložená disertační práce ukazuje možné přístupy k řešení tohoto problému, proto ji považuji za velmi aktuální.

b) Cíl disertace a jeho naplnění

Cílem disertační práce je na základě zpracované analýzy vývoje výstavby v konkrétní lokalitě kvantifikovat vliv výstavby na ceny rezidenčních nemovitostí. Práce je soustředěna na lokalitu Uherské Hradiště, kde jsou vymezeny jednak časově rozdílné úseky, jednak technologicky a demograficky odlišné oblasti a na podkladě vytvořené databáze pak navržena kvantifikace vlivu vývoje výstavby na cenu rezidenčních nemovitostí. Konstatuji, že cíl práce byl jednoznačně splněn.

c) Postup řešení problému a výsledky disertace

V úvodních částech disertační práce autorka vymezuje problémovou situaci a uvádí rešerši z prostudované literatury, z níž vyplývá, že řešení zadaného problému nebylo dosud v dostupných pramenech popsáno.

Pro řešení problému autorka vybrala oblast středně velkého a kulturně významného města Uherského Hradiště. Podává velmi podrobnou analýzu lokality a z informací o 395 bytových domech vytváří databázi cen bytů v kontextu s konkrétními informacemi charakterizujícími danou nemovitou věc. Poukazuje na úskalí tvorby podobných databází spočívající v různém způsobu výpočtu podlahové plochy a různém přístupu realitních kanceláří k popisu nemovitosti.

V dalším pak vymezuje faktory ovlivňující cenu nemovitosti, statisticky zpracovává údaje z databáze a formuluje závěry ve stanovení výše koeficientů vyjadřujících charakter lokality, technologii výstavby a časový interval výstavby. Charakteristika lokality je přehledně uvedena v přílohách 8, 9 a 10 a může jako vodítko posloužit i pro jinou oblast České republiky.

d) Význam pro praxi nebo rozvoj vědního oboru

Předložená dizertační práce je významná pro využití ve znalecké praxi, navržená metodika je pro znalce a odhadce analogicky použitelná i pro jiné lokality středně velkých měst v ČR a je možno ji odzkoušet i pro větší městské aglomerace. Práce najde uplatnění i v pedagogickém procesu, kde názorně ukazuje, jak je možno pracovat s obsáhlými statistickými soubory. Práce má nepochybnou vědeckou hodnotu zejména v příkladné analýze lokality a jejím logicky zdůvodněným rozčleněním do věcně charakterizovaných podoblastí.

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.

Po jazykové stránce je práce na velmi dobré úrovni, v textu se vyskytují jen ojedinělé jazykové chyby.

f) Téze disertační práce

Teze disertační práce obsahují ve stručné formě základní myšlenky, metody, výsledky a závěry disertační práce ve struktuře stejné jako u disertační práce. Úroveň zpracování je velmi dobrá.

Závěr:

Předložená disertační práce je originální samostatnou prací, která obsahuje výsledky tvůrčí činnosti disertantky. Má výbornou odbornou úroveň. Výsledky práce jsou velmi dobře použitelné ve výuce i v praxi, byly částečně publikovány.

Disertační práce splňuje podmínky uvedené v § 47 odst. 4 zákona 111/1998 Sb.

Studentka prokázala samostatné tvůrčí schopnosti v oblasti znaleckého posuzování a oceňování nemovitých věcí.

Předložená práce splňuje požadavky standardně kladené na disertační práce v oboru 3917 Soudní inženýrství, celkově ji hodnotím jako **výrazně nadprůměrnou**.

Předloženou disertační práci doporučuji přijmout k obhajobě.

V Brně 8.1.2018

doc. Ing. Lubomír Mikš, CSc