

## Oponentní posudek disertační práce

|                                |                                                                        |
|--------------------------------|------------------------------------------------------------------------|
| <b>Studijní program:</b>       | <b>P3917 SOUDNÍ INŽENÝRSTVÍ</b>                                        |
| <b>Studijní obor:</b>          | <b>3917V001 SOUDNÍ INŽENÝRSTVÍ</b>                                     |
| <b>Uchazeč:</b>                | <b>Ing. Petr DAŇHEL</b>                                                |
| <b>Název disertační práce:</b> | Stanovení vlivu nové výstavby na tržní cenu stavebních pozemků v okolí |
| <b>Oponent:</b>                | <b>Ing. Pavel DOČKAL, CSc.</b>                                         |

Článek 45 odst. 3 Studijního a zkušebního řádu VUT v Brně:

Oponent se v posudku vyjádří zejména:

- a) k aktuálnosti tématu disertační práce,
- b) zda disertace splnila stanovený cíl,
- c) k postupu řešení problému a k výsledkům disertace s uvedením konkrétního přínosu doktoranda,
- d) k významu pro praxi nebo rozvoj vědního oboru,
- e) vyjádření k formální úpravě disertační práce a její jazykové úrovni,
- f) zda disertační práce splňuje podmínky uvedené v § 47 odst. 4 zákona.

### 1. Forma disertační práce ve smyslu čl. 41 odst. 1 Studijního a zkušebního řádu VUT v Brně

☒ a) samostatná práce zpracovaná podle čl. 41 odst. 2\*) Studijního a zkušebního řádu VUT v Brně, obsahující výsledky řešení vědeckého úkolu, nebo

☐ b) tematicky uspořádaný soubor uveřejněných prací.

Jsou-li v souboru uveřejněných prací dle písm. b) práce, jichž je doktorand spoluautorem, je vymezen podíl doktoranda a je doložen prohlášením spoluautorů o jeho přínosu k jednotlivým pracím? ☐ ano ☐ ne

\*) (2) Disertační práce se člení zejména na tyto části:

- a) přehled o současném stavu problematiky, která je předmětem disertační práce,
  - b) cíl disertační práce,
  - c) výsledky disertační práce s uvedením nových poznatků, jejich analýzu a jejich význam pro realizaci v praxi nebo pro další rozvoj vědního oboru,
  - d) seznam použité literatury,
  - e) seznam vlastních prací vztahujících se k tématu disertační práce.
- Součástí disertační práce může být rovněž dokumentace inženýrských nebo uměleckých děl. Její součástí je vždy souhrn v českém a anglickém jazyce zpravidla v rozsahu jedné strany.

### 2. Aktuálnost námětu disertační práce

☐ velmi aktuální

☒ aktuální

☐ není aktuální

Komentář: Otázka kvantifikace vlivu nové výstavby na tržní cenu okolních pozemků je při jejich oceňování řešena dlouhodobě. Téma je aktuální, zejména v období růstu nové výstavby, a to především hromadné či developerské. Stanovení koeficientů „změn okolí“, jejich rozmezí a vazeb, může pomoci při tržním ocenění pozemků a bude tak ve znalecké i realitní praxi vítáno.

**3. Splnění cílů disertace**

☒ disertace splnila cíl      ☐ disertace splnila cíl částečně      ☐ disertace nesplnila cíl

Komentář: Cílem disertační práce bylo navrhnout způsob vyčíslení míry ovlivnění tržní hodnoty pozemku v závislosti na plánované nebo probíhající výstavbě v okolí. Práce se v první části zabývá porovnáváním jednotkových cen v lokalitách s novou výstavbou developerských projektů oproti stávající stabilizované zástavbě v nejbližším okolí a vzdálenější, a to na základě cen uvedených v cenové mapě - tedy u "stavebních pozemků" splňujících definici v oceňovacím předpise.

Obecný pojem "stavební pozemek", běžně používaný na realitním trhu, není shodný s definicí "stavebního pozemku", jak je uvedena v zákoně č. 151/1997 Sb. o oceňování majetku, a je proto dobře, že v předložené práci je tato odlišnost vzata v úvahu. V druhé části práce jsou řešeny právě takové pozemky, které jsou v realitní praxi běžně označovány již jako "stavební pozemky" - tedy nejčastěji stavebně nepřipravené pozemky určené ÚP k zastavění.

Potvrzuji, že cíle disertační práce, které jsou přehledně shrnuté v kap. 10, byly splněny.

**4. Postup řešení problému a výsledky disertace**

☐ vynikající      ☐ nadprůměrné      ☒ průměrné      ☐ podprůměrné      ☐ slabé

Komentář: V předložené práci je velmi dobře zpracována teoretická část, ve které jsou objasněny důležité pojmy, popsány dostupné informace o cenách v ČR, tvorba vlastní databáze cen, indexy vývoje cen na území ČR a časová harmonizace cen. Pro řešení daného problému autor nashromáždil 581 záznamů realizovaných a odhadních cen, a dále 20 záznamů z realitní inzerce. Původní záměr - využití reálných dat pro analýzu nebylo možné využít pro jejich velkou variabilitu, resp. rozpornost, a tak autor přistoupil k alternativnímu řešení za pomoci cen uvedených v cenové mapě.

Použití alternativní metody shledávám jako dobré, ale její uplatnění trpí několika nedostatky, které mohly a některé prokazatelně ovlivnily celkový výsledek práce:

- 1) Analýza je provedena pouze nad cenovou mapou jednoho města a zpracování pouze 6 lokalit se mi jeví jako hraničně dostatečné. Dle mého názoru měly být použity údaje z více cenových map tak, aby se eliminovaly případné excesy jedné konkrétní cenové mapy.
- 2) V kapitole 7.1.1 autor uvádí charakteristiku "stejných" a "různých" pozemků pro potřeby disertační práce velmi vágně. Do analýzy jsou zahrnuty jak pozemky zastavěné velkými bytovými celky, tak pozemky s původní zástavbou přízemních řadových RD. Do přímého porovnání byly dokonce zařazeny i pozemky nesloužící k bydlení. Dle mého názoru potom na závěr stanovený koeficient nevyjadřuje pouze vliv nové zástavby, ale i další vlivy, např. typ zástavby (RD, BD).
- 3) Při sestavení skupiny ploch v lokalitě Brno-Medlánky nebyla do analýzy zahrnuta plocha označená číslem 3 (RD) a dále neoznačená plocha určená pro rezidenční výstavbu mezi plochami označenými čísly 12 a 13. Dále byla zařazena plocha č.13, ve které nejsou objekty pro bydlení.
- 4) Pro plochu v kú. Sadová autor doplnil cenu v cenové mapě, přičemž se dopustil dvou nepřesností. Prvně autor stanovil cenu v cenové mapě jako průměr cen, což není dle cenového předpisu přípustné, a za další autor pro stanovení ceny použil údaje z roku 2015 zatímco údaje z okolí zůstávají z období zpracování cenové mapy (tj. z roku 2012 a starší). Poukazuji rovněž na

nesrovnalost u vývoje cen uvedených v cenové mapě - konkrétně u plochy č. 23, kdy v CM č.8 zůstává hodnota na částce 200 Kč/m<sup>2</sup> (zatímco ceny v okolí rostly několikanásobně) a cena této plochy byla upravena v mapě č. 9 taktéž na několikanásobek své původní ceny (zatímco plochy v okolí rostly jen mírně). Lze dovozovat, že v CM došlo provedenou aktualizací k opravě, čemuž nasvědčuje i změna hranic plochy cenové mapy. Výše popsané vede ve zpracované analýze k extrémním hodnotám na horní hranici intervalu a dle mého názoru bylo vhodné tuto lokalitu v analýze raději vůbec neuvažovat.

5) Dílčím nedostatkem se jeví zařazení ploch pro analýzu na základě aktuálního stavu bez uvažování nad vývojem lokality v čase - např. jejím zainvestováním. Zatímco např. lokality v kú. Žebětín (plochy č. 37, 54 a 55) byly již v uvažovaných CM č. 8 až 10 zastavěny, tak plocha č. 4 v kú. Sadová byla v období zpracování CM č. 8 a 9 nezainvestovaná (podotýkám, že původně šlo o zahrádkářskou osadu a s ohledem na původní zastavění objekty individuální rekreace šlo o pozemky stavební dle definice uvedené v oceňovacím předpise). Sám autor v práci uvádí skutečně realizované ceny z této lokality z let 2012 a 2013 v úrovni 2 500 Kč/m<sup>2</sup> a potom z roku 2015 v úrovni 5 000 až 7 000 Kč/m<sup>2</sup>, a současně zmiňuje, že se koncem roku 2014 "začínají rozprodávat stavební parcely pro rodinné domy".

6) V tabulce č. 30 jsou uvedeny hodnoty z předešlých tabulek, které však byly přeneseny nepřesně. Uvedené se dále promítnulo do výsledných průměrů i slovního zhodnocení.

Ve druhé části práce se její autor zabývá pozemky které jsou realitním trhem vnímány jako pozemky stavební, tedy určené k zastavění. Za méně vhodnou považuji kombinaci různých zdrojů cen, tj. cen z realitní inzerce (byť jsou přeindexovány), skutečně realizovaných ceny a cen uvedených v cenové mapě a dále kombinaci pozemků volných - určených k zastavění RD proti pozemkům již zastavěným souborem BD.

Je škoda, že autor lépe nevyužil nashromážděné údaje z lokality v kú. Sadová, kde měl k dispozici údaje o skutečně realizovaných cenách pozemků nezainvestovaných i zainvestovaných právě z jedné lokality a z relativně krátkého časového období. Jeho teoretické výpočty, jejichž výsledkem je koeficient stavebně nepřipravených ploch ve výši 0,71, který ještě nezohledňuje další v práci uvedené vlivy, mohl být postaven na reálných datech (dosahovat hodnoty cca 0,40) a zároveň zohledňovat veškeré náklady a zisk developera. Poznamenávám, že výraz pro Kred (str. 102) lze zjednodušit krácením a je vhodné jej doplnit např. intervalem použitelnosti. V opačném případě může být výsledek záporný či roven nule.

Celkově však práce, i přes výše uvedené připomínky, dává smysl, její zpracování je logické a přehledné, a to jak co do použité náhradní metodiky, tak co do celkového postupu vedoucímu k jeho vyhodnocení. Výsledky práce tak potvrzují, že nová výstavba prokazatelně ovlivňuje ceny pozemků v okolí a používání zohledňujících koeficientů nejen v oceňovacím předpisu je oprávněné.

**Konkrétní přínos doktoranda:** Doktorand potvrdil oprávněnost použití koeficientu vlivu okolní zástavby a ověřil jeho hodnotu, užívanou mj. v oceňovacím předpise.

#### 5. Původnost dosažených výsledků

☒původní      ☐převážně původní      ☐zčásti původní      ☐nejsou původní

Komentář: Nenám pochyb o tom, že dosažené výsledky jsou původní.

**6. Uplatnitelnost výsledků disertační práce pro rozvoj oboru Soudní inženýrství a další bádání**

☐ vynikající   ☐ nadprůměrná   ☐ průměrná   ☒ podprůměrná   ☐ slabá

Komentář: Zvolená metoda s ohledem na komplikace při naplnění původního záměru může být dobrá, je ale vhodné údaje více očistit o další vlivy (zástavba RD vs. BD a zejména zohlednit stavební připravenost/nepřipravenost těchto pozemků).

**7. Uplatnitelnost výsledků disertační práce ve výuce**

☐ vynikající   ☒ nadprůměrná   ☐ průměrná   ☐ podprůměrná   ☐ slabá

Komentář: Jak autor uvádí, je při tržním oceňování důležité mít k dispozici databázi cen nemovitých věcí. Zároveň ale poukazuje na skutečnost, že ani databáze o 80 tis. záznamech a 581 záznamech nemusí být dostatečná při řešení konkrétního problému. Přesto, či právě proto, přehledné shrnutí dané problematiky, analýza podkladů a závěry mohou být dobře využitelné při výuce a to jak v její teoretické tak i praktické části.

**8. Uplatnitelnost výsledků disertační práce pro znaleckou resp. technickou praxi**

☐ vynikající   ☐ nadprůměrná   ☐ průměrná   ☒ podprůměrná   ☐ slabá

Komentář: Jak jsem již výše uvedl, výsledky v předložené práci jsou velmi ovlivněny vstupními údaji a nepřesnostmi při jejich aplikaci.

Práce v této souvislosti nepřímo poukazuje na skutečnost, že použití jedné ortofotomapy u všech dostupných cenových map (tedy i historických), stejně jako u těch, které byly v práci použity, může být zavádějící i u odborné veřejnosti. U veřejně dostupných cenových map by bylo tedy vhodné zobrazovat ortofotomapu z doby jejího zpracování.

**9. Publikování výsledků disertační práce**

☒ Výsledky byly publikovány   ☐ Výsledky byly publikovány částečně   ☐ Výsledky nebyly publikovány   ☐ Nelze zjistit

Komentář: Viz seznam publikací.

**10. Formální úprava disertační práce a její jazyková úroveň**

☐ vynikající   ☒ nadprůměrná   ☐ průměrná   ☐ podprůměrná   ☐ slabá

Komentář: Disertační práce obsahuje 159 stran včetně 53 stran příloh. Práce je zpracována tak, že splňuje formální náležitosti, používá odkazy, tabulky i obrázky jsou přehledně číslovány.

Jazyková úroveň je velmi dobrá. Formální nedostatky nebyly nalezeny.

**11. Hodnocení tezí disertační práce**

Článek 43 Studijního a zkušebního řádu VUT v Brně - Teze disertační práce:

(1) Teze disertační práce obsahují ve stručné formě základní myšlenky, metody, výsledky a závěry disertační práce ve struktuře stejné jako u disertační práce.

Úroveň tezí disertační práce je:

☐ vynikající   ☒ nadprůměrná   ☐ průměrná   ☐ podprůměrná   ☐ slabá

Připomínky:

Teze jsou zpracovány velmi dobře. Stručně a přesně popisují problematiku a metodiku zpracování, kterými budou dasaženy jejich cíle.

|                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        |                                      |                                              |                                      |                                |
|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------|----------------------------------------------|--------------------------------------|--------------------------------|
| <b>12. Celkové hodnocení disertační práce</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          |                                      |                                              |                                      |                                |
| Úroveň disertační práce:                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               |                                      |                                              |                                      |                                |
| <input type="checkbox"/> vynikající                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    | <input type="checkbox"/> nadprůměrná | <input checked="" type="checkbox"/> průměrná | <input type="checkbox"/> podprůměrná | <input type="checkbox"/> slabá |
| Disertační práce podmínky uvedené v § 47 odst. 4**) zákona. č. 111/1998 Sb., o vysokých školách:                                                                                                                                                                                                                                                                                       |                                      |                                              |                                      |                                |
| <input checked="" type="checkbox"/> splňuje                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            |                                      |                                              |                                      |                                |
| <input type="checkbox"/> nesplňuje                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     |                                      |                                              |                                      |                                |
| **) (4) Studium se řádně ukončuje státní doktorskou zkouškou a obhajobou disertační práce, kterými se prokazuje schopnost a připravenost k samostatné činnosti v oblasti výzkumu nebo vývoje nebo k samostatné teoretické a tvůrčí umělecké činnosti.<br>Disertační práce musí obsahovat původní a uveřejněné výsledky nebo výsledky přijaté k uveřejnění.                             |                                      |                                              |                                      |                                |
| <b>Komentář:</b> Téma disertační práce je aktuální a výsledky řešení celkově hodnotím jako zdařilé. Závěry uvedené v práci, které vycházejí z velmi dobře zpracované teoretické části, jsou kromě vlastního řešení limitovány velkou náročností na množství vstupních cenových údajů. Z tohoto hlediska je práce i perspektivním východiskem k dalšímu rozpracování dané problematiky. |                                      |                                              |                                      |                                |

|                                        |                                                       |                                              |
|----------------------------------------|-------------------------------------------------------|----------------------------------------------|
| <b>13. Disertační práci k obhajobě</b> | <b>doporučuji</b> <input checked="" type="checkbox"/> | <b>nedoporučuji</b> <input type="checkbox"/> |
|----------------------------------------|-------------------------------------------------------|----------------------------------------------|

Datum: 12.03.2016

Podpis oponenta:

  
.....