
STANOVISKO ŠKOLITELE

k doktorské disertační práci paní Ing. Aleny SUPERATOVÉ

„Porovnání tržních cen bytů s cenami zjištěnými porovnávacím způsobem podle oceňovacích předpisů“

Předložená disertační práce řeší oceňování bytů v městě Brně, a to v bytových domech, které jsou prohlášením vlastníka rozděleny na bytové jednotky. Na základě průzkumu realitního trhu je stanovena tržní cena bytů v různých katastrálních územích města Brna, a pak porovnána s cenami bytů zjištěnými dle oceňovacích předpisů. Rozdíly obou cen, které podle znaleckých zkušeností autorky práce dosahují v Brně až desítek procent, jsou následně v práci analyzovány a na základě poznatků získaných při práci na disertaci je navržen nový přístup k oceňování bytů dle oceňovacích předpisů.

Disertační práce je nadprůměrně rozsáhlá, neboť včetně přílohy č. 1 s databází nabídkových jednotkových cen bytů v Brně z roku 2012 obsahuje celkem 274 číslovaných stran. Práce je příkladně systémově a logicky rozčleněna do 12 stěžejních kapitol k řešení tématu zadání a součástí textu je 39 tabulek převážně s výsledky vlastní práce a 38 obrázků většinou s barevnými grafy, které lapidarizují dosažené výsledky. Databáze v příloze č. 1 disponuje s nevšedním počtem 6.813 cenových nabídek bytů z realitního trhu v Brně, které byly použity pro porovnávání cen a pro statistické zpracování. Byty byly vybrány a tříděny s ohledem na umístění dle 48 katastrálních území Brna. Vzhledem k tomu, že trh s byty je v městě Brně dostatečně veliký, byla ke stanovení tržní ceny bytů použita porovnávací metoda, a to jak pro stanovení tržní ceny, tak i ke zjištění ceny dle současně platného oceňovacího předpisu (vyhlášky). Je zřejmé, že i když se v obou případech jedná o porovnávací způsob ocenění, každý z nich je založen na jiném principu, oba však závisí na zkušenostech, znalostech a odpovědnosti znalce, protože nejen posuzování údajů z realitního trhu, ale i jednotlivých charakteristik kvalitativních pásem staveb, zde bytů, odráží vždy i určitý díl jeho subjektivního pohledu. Tak se v disertační práci vlastně jedná o porovnání dvou komparativních metod ocenění s cílem zaměřit se především na lokalitu, druh konstrukce, typ (velikost) bytu, jeho stavebně technický stav, druh vlastnictví a existenci balkonu, lodžie nebo terasy.

Za těžiště disertační práce považují zejména 9. kapitolu, která se zabývá **řešením problému**. Podává podrobný obraz o zpracování databáze cen bytů z realitního trhu, která byla roztržena do kategorií dle 48 katastrálních území města Brna, dle vlastnictví (osobní, družstevní), dle konstrukce domu (panelový, zděný), dle velikosti bytu (1+1, 1+kk, 2+1, 2+kk, 3+1, 3+kk, 4+1, 4+kk, 5 a větší) a dle stavebně technického stavu (ve škále špatný, dobrý, velmi dobrý, po rekonstrukci, novostavba), přičemž pro kategorie (katastry) byla stanovena průměrná nabídková jednotková cena bytu. V této souvislosti byly rovněž stanoveny procentuální rozdíly mezi byty v osobním a družstevním vlastnictví, dále mezi byty v domech panelových a zděných, mezi jednotlivými velikostními typy bytů, mezi byty v různých stavebně technických stavech a také mezi byty s balkonem, lodžií či terasou anebo bez nich.

V další části kapitoly 9 byla stanovena zjištěná jednotková cena bytů dle oceňovací vyhlášky a tyto ceny byly porovnány s tržními jednotkovými cenami z databáze, a to při respektování stanovených konformních podmínek. Ukázalo se, že ceny zjištěné dle oceňovací vyhlášky byly někde až o 36 % vyšší než ceny tržní. Z toho je zřejmé, že zařazení některých katastrálních území města Brna do oblastí 1 až 9 dle přílohy č. 39 oceňovací vyhlášky neodpovídá situaci na

trhu a to vedlo autorku k návrhu jejich jiného, adekvátnějšího zařazení do zmíněných 9 oblastí. Tyto výsledky prokázaly, že pro město Brno o 48 katastrálních územích, s rozdílnou kvalitou bydlení v nich, není reálné upravit porovnávací způsob uvedený ve vyhlášce tak, aby zjištěné ceny odpovídaly cenám tržním.

Z toho důvodu autorka práce přistoupila k návrhu nového přístupu při oceňování bytů dle vyhlášky pro město Brno a to na základě jí navržených a prověřených dvou metod: stanovení ceny bytu pomocí multikriteriální lineární regrese anebo prostřednictvím indexové metody. Zatímco první metodu pro složitost výpočtu a velký počet rovnic (v důsledku mnoha katastrálních území) sama autorka shledala pro praxi jako nevhodnou, druhou z metod, tedy metodu indexovou doporučuje jako schůdnou k praktickému využití.

Pokud se týká přínosů předložené disertační práce, je využitelná v oblasti teorie oceňování nemovitostí i znalecké praxe. V oblasti teorie zejména novým pohledem a návrhem nového přístupu k výstižnějšímu oceňování bytů podle oceňovací vyhlášky v městě Brně (a co do navržené metodiky i v jiných městech republiky), pro který navrhla a teoreticky zdůvodnila použití indexové metody, a v oblasti znalecké praxe pak především využitím rozsahem ojedinělé a systematicky dle lokalit a dalších vlivů utříděné databáze obvyklých cen od 6.813 bytů v městě Brně z roku 2012. Tyto výsledky také obohatí vzdělávání znalců.

Závěrem tedy shrnuji:

1. V průběhu práce postupovala doktorandka iniciativně, samostatně a systematicky. Její doktorská disertační práce má včetně přílohy č. 1 s cenovou databází celkem 274 stran, po věcné i formální stránce je úplná, obsahově správná a přináší nové poznatky i nový přístup k oceňování bytů dle oceňovacího předpisu.
2. Disertační práce je bezpochyby aktuální svou analýzou stávajícího stavu oceňování bytů, a také svou rozsáhlou databází o cenách bytů v městě Brně. Svými výsledky a novým přístupem k oceňování bytů je přínosná jak pro teorii a vědu, tak i pro znaleckou praxi a pro odbornou výuku znalců. Nabízí se i její využití jako zpětné vazby pro legislativce ve věci úvah a podnětů o výstižnosti zjištěných cen bytů podle současného oceňovacího předpisu.
3. Disertační práce zcela naplnila zadání, splnila stanovené cíle a její zpracování je metodicky příkladné. Části disertační práce byly, resp. ještě budou, publikovány v časopise Soudní inženýrství.
4. Doktorandka podle mého názoru odevzdala nadstandardní a využitelnou disertační práci na vysoké odborné úrovni a jednoznačně prokázala, že je schopna samostatné činnosti v oblasti vědy, výzkumu a vývoje.
5. Na základě výše uvedeného si dovoluji uzavřít, že doktorandka Ing. Alena Superatová splnila podmínku § 47, odst. 4 zákona č. 111/1998 Sb., o vysokých školách a proto doporučuji, aby jí byl po úspěšné obhajobě doktorské disertační práce udělen akademický titul „doktor“ (Ph.D.).

V Brně dne 26. 8. 2013

Ing. Lubomír Weigel, CSc.
školitel