

Oponentní posudek doktorské disertační práce.

Disertant: Ing. Petr Daňhel

Téma: Stanovení vlivu nové výstavby na tržní cenu stavebních pozemků v okolí

Obor: 3917V001 Soudní inženýrství

Oponent: Doc. Ing. Lubomír Mikš, CSc

K oponentuře byla předložena práce disertanta na uvedené téma. Práce je sepsána na 106 stranách včetně titulního listu a seznamu literatury, je opatřena vazbou a nese datum Brno, 2015. Součástí práce je příloha o 53 stranách.

Práci hodnotím podle čl. 45 Studijního a zkušebního řádu doktorského studijního programu:

a) Aktuálnost tématu

Současný dynamický rozvoj developerské výstavby, zejména v segmentu bytové výstavby, nastoluje aktuální otázku, zda příprava a realizace developerských projektů může ovlivnit tržní ceny nemovitostí v jejich bezprostředním okolí. Odpověď na tuto otázku si klade za cíl předložená disertační práce, jde tedy o téma velmi aktuální.

b) Cíl disertace a jeho naplnění

Cíl disertační práce je formulován v odst. 1.3. Vychází z hypotézy, že plánovaná nebo probíhající výstavba ovlivňuje tržní cenu pozemků v okolí a klade si za cíl navrhnout způsob vyčíslení tohoto vlivu. Výsledkem práce má být návrh metodiky využitelné pro stanovení obvyklé ceny pozemků a to jak stavebních tak i „nestavebních“. Ač to není v zadání a cílech výslovně uvedeno, zaměřuje se práce výhradně do segmentu bytové výstavby.

Splnění cílů je shrnuto v kapitole 10, kde je navrženo použití koeficientu „změny okolí“ pro stavební pozemky a vzorec pro výpočet redukčního koeficientu pro „nestavební“ pozemky, jimiž se zde rozumí stavebně nepřipravené plochy navržené územním plánem k zastavění. Konstatuji, že cíle byly naplněny.

c) Postup řešení problému a výsledky disertace

V úvodních statích autor přináší velmi kvalitní definici a rozbor používané terminologie s odkazy na platnou českou legislativu a mezinárodní oceňovací standardy. Zde snad jen poznámka týkající se obecně uznávaných překladů anglických textů mezinárodních standardů IVS, TEGOVA i direktivy 91/647/EEC, kde termín „market value“ je čistě lingvisticky překládán jako tržní hodnota bez ohledu na odbornou českou terminologii, která používá v souladu s legislativou pro tento pojem termín „obvyklá cena“. Ve znaleckém oboru *Ekonomika, odvětví ceny a odhady nemovitostí* nemovitosti (nemovité věci) nehodnotíme, ale oceňujeme, proto vždy zjišťujeme cenu, nikoliv hodnotu.

Anglické *value* může být někdy hodnota, někdy cena, stejně tak jako v technické oblasti se mnohdy přeme o to, zda *floor* je podlaha nebo strop. Pokud zpracováváme materii v českém jazyce, pak doporučuji držet se českého významu slov, kdy *hodnota* je vlastností věci (poměřuje se v hodnotové analýze obvykle bodovou stupnicí v relaci k různým kritériím –

hodnota užitná, směnná, historická apod.) zatímco *cena* je vyjádřením hodnoty věci v jednotkách konkrétní měny (u nás zpravidla v Kč). Z toho vyplývá, že ve znalecké problematice oceňování nemovitostí bychom měli používat pouze termín *cena*, nikoliv *hodnota*.

V další části – v kapitole 3 – uvádí disertant obsáhlou rešerši dostupných databází cen nemovitých věcí s podrobným rozbořem a hodnocením. Na tuto rešerši navazuje tvorbou vlastní databáze a oceňovací metodiky v kapitolách 4 až 7. Ze získané strukturované databáze vyvozuje pak dílčí závěry v kapitole 8. V kapitole 9 pak rozšiřuje získané poznatky na segment pozemků „nestavebních“, které definuje jako stavebně nepřipravené plochy navržené územním plánem k zastavění. Zde analyzuje náklady na infrastrukturní vybavení takovýchto pozemků a vymezuje podíl nutných komunikací z celkové plochy pozemků.

V kapitole 10 autor formuluje závěry týkající se dané problematiky a dosti odvážně jim přisuzuje obecnou platnost, ač jsou založeny na poměrně úzce lokálně vymezené databázi. Metodický postup dizertanta je správný, výsledky by ale měly být formulovány poněkud opatrněji. Výhrady mám k matematickému vzorci pro hodnotu Kred na str. 100 a 102, který po jednoduché úpravě dostává formu $Kred = 0,75 - 500/Cjed$, z čehož vyplývá, že při jednotkové ceně zainvestovaného stavebního pozemku menší než 660 Kč/m² dostáváme cenu nezainvestovaného pozemku nulovou (resp. zápornou). S takovýmto závěrem nelze souhlasit.

d) Význam pro praxi nebo rozvoj vědního oboru

Předložená disertační práce je významná jako první krok k přesnějším metodám oceňování pozemků v okolí připravovaných a realizovaných větších developerských projektů v oboru bytové výstavby.

Pro znaleckou praxi a pro činnost realitních kanceláří by bylo nutno opatrněji formulovat závěry použitelné pro znaleckou praxi, případně upravit vzorec pro stanovení koeficientu redukce u „nestavebních“ pozemků. Práce najde uplatnění i v pedagogickém procesu, kde názorně ukazuje, jak lze využít statisticky získaných a hodnocených dat k precizování oceňovacích metod.

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 a stručné resumé v angličtině.

Po jazykové stránce je práce na velmi dobré úrovni (ojedinělé chyby se vyskytují), vyjadřování je srozumitelné, gramaticky správné.

Závěr:

Předložená disertační práce má dobrou odbornou úroveň a její téma je aktuální. Výsledky nejsou přesvědčivě formulovány tak, aby byly bez dalšího dobře použitelné v praxi.

Předloženou disertační práci doporučuji přijmout k obhajobě.