

I. IDENTIFIKAČNÍ ÚDAJE

Název práce:	Testování porovnáním jako jedna z porovnávacích metod oceňování pozemků
Jméno autora:	Ing. Jan Hlavatý
Typ práce:	diplomová
Fakulta/ústav:	Fakulta stavební (FSv)
Katedra/ústav:	Katedra ekonomiky a řízení ve stavebnictví
Vedoucí práce:	doc. Ing. Renáta Schneiderová Heralová, Ph.D.
Pracoviště vedoucího práce:	Katedra ekonomiky a řízení ve stavebnictví

II. HODNOCENÍ JEDNOTLIVÝCH KRITÉRIÍ

Zadání	náročnější
<p>Dle zadání má diplomová práce obsáhnout legislativní úpravu oceňování nemovitostí v České republice, metody oceňování pozemků na základě porovnávacího, výnosového a reziduálního přístupu. Dále metodiku nepřímé porovnávací metody - testování porovnáním, sestavení tabulky na základě reálných cen prodejů pozemků v konkrétní lokalitě pro porovnání této metody při oceňování pozemků. Výstup má být oceňování konkrétních (referenčních) pozemků pomocí více metod, porovnání a diskuse výsledků.</p>	

Splnění zadání	splněno
<p>V teoretické části diplomové práce student uvedl právní úpravu oceňování nemovitostí v České republice. Dále charakterizoval základní faktory mající vliv na hodnotu pozemků – jsou to především vliv očekávání a změn, nabídka a poptávka, nejlepší a nejvyšší využití, substituce, konformita, kontribuce, rovnováha a vážení, vlastnická práva, význam polohy, fyzické charakteristiky. Přehledně jsou uvedeny metody používané pro oceňování pozemků. Vedle oceňování podle právních předpisů a běžných metod tržního oceňování jsou uvedeny i metody používané ve specifických případech – například indexové metody a jejich modifikace, metoda testování porovnáním, reziduální metody (na výnosové bázi a na bázi nákladů), metoda alokace a extrakce, Naegeliho metoda, Sametova metoda a metoda Subdivision Development. Teoretická část je zpracována komplexně, vyčerpávajícím způsobem.</p> <p>V aplikační části diplomové práce se diplomant zabýval lokalitou okresu Chrudim. Nejprve popsal trh s pozemky v předmětné lokalitě a zpracoval analýzu trhu. Pro zpracování diplomové práce byl stěžejní sběr dat – sjednaných cen pozemků. Data byla získána konzultacemi se starosty obcí, znalcem a certifikovaným odhadcem majetku, a především od Českého úřadu zeměměřického a katastrálního. Nosnou částí práce je sestavení tabulky pro ocenění testováním porovnáním (str. 51 – 52) pro město Chrudim a navazující katastrální území. Nejen sestavená tabulka, ale i teoreticky popsané metody jsou využity pro ocenění 5 vybraných pozemků v rámci případových studií – jedná se o 3 stavební pozemky a 2 zemědělské pozemky. Diplomant nejprve ocenil vybrané pozemky cenou zjištěnou dle cenového předpisu. Na pozemky byly aplikovány metody tržního ocenění – porovnávací metoda pro všechny pozemky, výnosová metoda pro zemědělské pozemky, modifikovaná Naegeliho metoda pro zastavěný pozemek v centru města. Výsledky jsou uvedeny přehledně v tabulce na str. 71. Stanovené tržní hodnoty jsou porovnány s diplomantem sestavenou tabulkou pro ocenění testováním porovnáním (grafy na str. 73 – 74). Výsledné tržní hodnoty pozemků ve všech případech spadají do rozmezí stanovených tabulkou pro testování porovnáním.</p> <p>V závěrečné části diplomant shrnul dosažené výsledky a podrobně je rozebral. Zadání bylo splněno.</p>	

Aktivita a samostatnost při zpracování práce	A - výborně
<p>Student byl při řešení aktivní, podrobně prostudoval většinu dostupné literatury, řešení průběžně konzultoval. Student prokázal, že je schopen samostatně tvůrčí práce.</p>	

Odborná úroveň	A - výborně
Diplomová práce je zpracována na vysoké odborné úrovni, jednotlivé části na sebe logicky navazují. Student při zpracování využil znalosti získané v rámci studia a konzultací, dále z odborné literatury a legislativy. Student při zpracování diplomové práce vycházel z reálných dat vyžádaných od Katastrálního úřadu.	
Formální a jazyková úroveň, rozsah práce	A - výborně
K formální a jazykové úrovni nemám připomínky. Práce je zpracována přehledně. Rozsah práce odpovídá požadavkům na diplomovou práci.	
Výběr zdrojů, korektnost citací	A - výborně
Student využil 45 zdrojů, z toho 2 zahraniční monografie, 7 českých monografií, 1 vysokoškolská skripta, odborné články, právní normy a řadu internetových zdrojů. Citace jsou označeny.	
Další komentáře a hodnocení	
nejsou	

III. CELKOVÉ HODNOCENÍ A NÁVRH KLASIFIKACE

Jedná se o kvalitně zpracovanou diplomovou práci, velmi dobře použitelnou v praxi při oceňování pozemků.
Komisi si dovoluji doporučit udělení pochvaly za zpracování diplomové práce.

Předloženou závěrečnou práci hodnotím klasifikačním stupněm **A - výborně**.

Datum: 4.6.2017

Podpis:

doc. Ing. Renáta Schneiderová Heralová, Ph.D.