

I. IDENTIFIKAČNÍ ÚDAJE

Název práce:	Tržní a administrativní ocenění bytového domu
Jméno autora:	Anna Bastyanová
Typ práce:	diplomová
Fakulta/ústav:	Fakulta stavební (FSv)
Katedra/ústav:	Katedra ekonomiky a řízení ve stavebnictví
Oponent:	Ing. Eduard Hromada, Ph.D.
Vedoucí práce:	doc. Ing. Renáta Schneiderová Heralová, Ph.D.
Pracoviště vedoucího práce:	Katedra ekonomiky a řízení ve stavebnictví, Fakulta stavební, ČVUT v Praze

II. HODNOCENÍ JEDNOTLIVÝCH KRITÉRIÍ

Zadání	průměrně náročné
<i>Hodnocení náročnosti zadání závěrečné práce.</i>	
Obsahem diplomové práce je popis problematiky oceňování nemovitostí, vymezení základních pojmů a popis základních oceňovacích metod. V praktické části práce je zpracováno ocenění konkrétního bytového domu. Jedná se o průměrně náročnou diplomovou práci. K dané problematice je k dispozici velký výběr tuzemské a zahraniční literatury.	

Splnění zadání	splněno
<i>Posuďte, zda předložená závěrečná práce splňuje zadání. V komentáři případně uveďte body zadání, které nebyly zcela splněny, nebo zda je práce oproti zadání rozšířena. Nebylo-li zadání zcela splněno, pokuste se posoudit závažnost, dopady a případně i příčiny jednotlivých nedostatků.</i>	
Diplomová práce splňuje zadání. Práce splňuje požadavky na rozsah a doporučenou strukturu.	

Zvolený postup řešení	správný
<i>Posuďte, zda student zvolil správný postup nebo metody řešení.</i>	
Práce se zabývá z hlediska metodologie poměrně jednoduchou a obecně známou problematikou. V odborné literatuře je možné k danému tématu najít celou řadu pomocných metodických nástrojů a příkladů. Zvolený postup řešení se opírá o nejběžnější metody oceňování nemovitého majetku, které byly autorkou vcelku správně použity.	

Odborná úroveň	B - velmi dobře
<i>Posuďte úroveň odbornosti závěrečné práce, využití znalostí získaných studiem a z odborné literatury, využití podkladů a dat získaných z praxe.</i>	
Pro vypracování práce byl použit dostatečný počet pramenů, kombinovaných z odborných a informativních. Rozsah práce i náročnost analýz odpovídají požadavkům na diplomovou práci. Součástí práce je rovněž řada tabulek, obrázků a příloh, které dále rozvíjejí a konkretizují řešené téma. Jednotlivé výpočty jsou provedeny metodicky správně. Vyskytují se jenom drobné chyby ve výpočtu opotřebení stavby na straně 76, kde jsou použity nepřesné hodnoty stáří konstrukcí a vybavení u vnitřního plynovodu, klempířských konstrukcí, zastřešení mimo krytinu a ostatních konstrukcí. Dle popisu na straně 46 došlo v roce 2017 k vybudování kotelny, tudíž došlo i k zásadnímu zásahu do vnitřního plynovodu (plus rovněž pravděpodobně i k vyvločkování komínu). V roce 2006 došlo k výměně krytiny při zachování krovu. Lze předpokládat, že při této stavební práci došlo rovněž k zásahu do klempířských konstrukcí (minimálně oplechování komínů, lemování zdí, vikýřů, prostupů atd.). Rovněž lze předpokládat, že po demontáži původní krytiny a laťování byly zjištěny dílčí nedostatky v konstrukci krovu (nahnílé krokve, pozednice, atd.). Tudíž byly zcela jistě provedeny i dílčí opravy krovu. Dále je uvedeno, že některé bytové jednotky jsou zrekonstruované, tudíž ostatní konstrukce a vybavení nemá průměrné stáří 65 let. Na druhou stranu bytový dům se nachází v udržovaném a dobrém stavu, nebyla provedena nástavba, přístavba nebo vestavba, tudíž nebylo nutné počítat opotřebení analytickou metodou a postačil výpočet opotřebení stavby lineární metodou.	

V závěru práce je uvedeno, že pro zpracování ocenění bytového domu jako celku porovnávací metodou nebyl k dispozici dostatečný počet vzorků, resp. byl nalezen pouze 1 vzorek z roku 2016. Při orientačním průzkumu jsem našel na serveru www.sreality.cz celkem 59 činžovních domů k prodeji v Praze. U určitého procenta z nich chyběl cenový údaj, nicméně pro potřeby ocenění bylo možné dohledat vhodné nemovitosti pro porovnání.

Formální a jazyková úroveň, rozsah práce

B - velmi dobře

Posuďte správnost používání formálních zápisů obsažených v práci. Posuďte typografickou a jazykovou stránku.

Struktura práce je logická a přehledná. Rozsah práce je standardní. Text je konzistentní, srozumitelný a čtivý. Grafická stránka zpracování práce je výborná. V práci se občas vyskytují pravopisné chyby, například: str. 18: „nepřízřusobivý sousedé“. Autorka občas zapomíná na čárky ve větách: str. 14: „je také nutné stanovit zda se budou ...“, str. 17: „názor prodávajícího a proto...“, str. 22: „Smluvní nájemné se použije pokud ...“, str. 23: „výnos získáme pokud ...“, atd.

Výběr zdrojů, korektnost citací

A - výborně

Vyjádřete se k aktivitě studenta při získávání a využívání studijních materiálů k řešení závěrečné práce. Charakterizujte výběr pramenů. Posuďte, zda student využil všechny relevantní zdroje. Ověřte, zda jsou všechny převzaté prvky řádně odlišeny od vlastních výsledků a úvah, zda nedošlo k porušení citační etiky a zda jsou bibliografické citace úplné a v souladu s citačními zvyklostmi a normami.

Odborné prameny v seznamu použité literatury jsou reprezentativní a dostatečné. Jsou uvedeny v souladu s normou ČSN ISO 690.

III. CELKOVÉ HODNOCENÍ, OTÁZKY K OBHAJOBĚ, NÁVRH KLASIFIKACE

Diplomovou práci doporučuji k obhajobě.

Předloženou závěrečnou práci hodnotím klasifikačním stupněm **B - velmi dobře**.

Otázka k obhajobě:

Dovedete vysvětlit, proč je obvykle obtížné dohledat cenový údaj o skutečně realizované kupní ceně bytového domu při prodeji nemovitosti jako celku?

Datum: 17.1.2018

Podpis: