

I. IDENTIFIKAČNÍ ÚDAJE

Název práce:	Využití regresní analýzy v oceňování nemovitých věcí
Jméno autora:	Markéta Raková
Typ práce:	diplomová
Fakulta/ústav:	Fakulta stavební (FSv)
Katedra/ústav:	Katedra ekonomiky a řízení ve stavebnictví
Oponent práce:	Ing. et Ing. Pavlína Píchová, Ph.D.
Pracoviště oponenta práce:	BDO Appraisal services - znalecký ústav s.r.o.

II. HODNOCENÍ JEDNOTLIVÝCH KRITÉRIÍ

Zadání	náročnější
<i>Hodnocení náročnosti zadání závěrečné práce.</i>	
Zadání diplomové práce je poměrně náročné, k vypracování takovéto práce jsou nutné jak znalosti z oboru oceňování nemovitostí tak i znalost statistických metod zpracování dat a pro praktickou část i pokročilá úroveň práce s vhodnou aplikací, zde MS Excel. Téma regresní analýzy a automatického zpracování dat pro oceňování nemovitostí je aktuálním tématem, je třeba podotknout, že tuto metodu již pro ocenění používají některé bankovní instituce. Lidský faktor je však stále nenahraditelný, ať už se jedná o kontrolu výsledků ocenění zpracovaných automaticky nebo o posouzení charakteristik oceňované nemovitosti a volbu metody ocenění.	

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>	
Studentka splnila cíle vytyčené v úvodu práce v potřebném rozsahu.	

Zvolený postup řešení	správný
<i>Posuďte, zda student zvolil správný postup nebo metody řešení.</i>	
Práce je logicky členěna, teoretická část mapuje metody užívané v oceňovatelské praxi v České republice a následně se věnuje statistickým metodám potřebným pro vytvoření regresního modelu. Diplomová práce tedy obsahuje jak potřebný základ z oblasti oceňování tak i statistický background. Následuje aplikace regresní analýzy na vybraný soubor dat, modelování regresorů a vzorová ocenění. Závěrečné ocenění je zpracováno s využitím regresní analýzy, dále ve dvou variantách klasickou porovnávací metodou s použitím různých zdrojů dat, rozdíly jsou okomentovány a vysvětleny.	

Odborná úroveň	A - výborně
<i>Posuďte úroveň odbornosti závěrečné práce, využití znalostí získaných studiem a z odborné literatury, využití podkladů a dat získaných z praxe.</i>	
Odborná úroveň diplomové práce je vysoká, studentka kombinuje teoretické znalosti se zkušenostmi získanými v praxi.	

Formální a jazyková úroveň, rozsah práce	A - výborně
<i>Posuďte správnost používání formálních zápisů obsažených v práci. Posuďte typografickou a jazykovou stránku.</i>	
Práce vykazuje velmi dobrou jazykovou úroveň, formálně je přehledně zpracovaná, rozsah považuji za nadstandardní.	

Výběr zdrojů, korektnost citací	A - výborně
<i>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.</i>	
Studentka užívá aktuální zdroje z domácí i zahraniční akademické literatury, po formální stránce jsou citace v souladu se zaběhnutými zvyklostmi.	

Další komentáře a hodnocení

Vyjádřete se k úrovni dosažených hlavních výsledků závěrečné práce, např. k úrovni teoretických výsledků, nebo k úrovni a funkčnosti technického nebo programového vytvořeného řešení, publikačním výstupům, experimentální zručnosti apod.

Oceňuji úroveň slovního popisu výsledků regresní analýzy, kdy je číselný výstup podroben kritickému hodnocení a výsledky statistického modelu jsou interpretovány s ohledem na reálný stav věcí.

III. CELKOVÉ HODNOCENÍ, OTÁZKY K OBHAJOBĚ, NÁVRH KLASIFIKACE

Shrňte aspekty závěrečné práce, které nejvíce ovlivnily Vaše celkové hodnocení. Uveďte případné otázky, které by měl student zodpovědět při obhajobě závěrečné práce před komisí.

Práce je na velmi dobré úrovni, rozsah zpracované problematiky je dle mého názoru na diplomovou práci poměrně široký. Vstupní data regresní analýzy byla vhodně upravena tak, aby typicky problematické položky neovlivnily celkový výsledek. Modelování regresorů bylo vysvětleno a kriticky zhodnoceno, vzorové ocenění provedené „automaticky“ s použitím regresního modelu bylo ověřeno standardními „ručními“ postupy. Regresní analýza má v oceňovatelské praxi svoje uplatnění, a to zejména tam, kde je oceňováno velké množství obdobných položek (byty, rodinné domy, pozemky). Pro bankovní instituce, kde je tato automatická metoda ocenění stále častěji užívána, je riziko špatného zhodnocení atypických charakteristik nemovitosti (např. bytu v Praze) natolik zanedbatelné, že jej vyváží úspora na osobních nákladech. Automatická ocenění budou hrát v budoucnu jistě významnou roli. Studentka prokázala výbornou orientaci ve zkoumané problematice.

Otázky:

Jaký je vhodný počet korekčních činitelů a jaký je vliv jejich počtu na výslednou úpravu hodnoty?

V kapitole 2.2 uvádíte že „výnosová metoda se považuje za základní způsob oceňování majetku, který slouží k podnikatelské činnosti (ale také např. pro oceňování bytových jednotek).“ Jakou byste uvedla nemovitost sloužící k podnikatelské činnosti a zároveň pro její ocenění není vhodná výnosová metoda?

Výnosovou hodnotu navrhuje vypočítat jako věčnou rentu z výnosů očištěných o náklady spojené s držbou nemovitosti. Jak byste zdůvodnila použití „čistého provozního výnosu po odpočtu splátek“, kdy je výnos z nemovitosti (nájemné) sníženo o hodnotu splátek úvěru s nemovitostmi spojeného? Je tento přístup vhodný pro ocenění nemovitosti jako takové? Co tento postup znamená pro volbu kapitalizační míry?

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

Datum: 20.1.2020

Podpis: