

I. IDENTIFIKAČNÍ ÚDAJE

Název práce:	Tržní ocenění bytového domu
Jméno autora:	Martin Popek
Typ práce:	bakalářská
Fakulta/ústav:	Fakulta stavební (FSv)
Katedra/ústav:	Katedra ekonomiky a řízení ve stavebnictví
Oponent:	Ing. Eduard Hromada, Ph.D.
Vedoucí práce:	prof. 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	náročnější
<i>Hodnocení náročnosti zadání závěrečné práce.</i>	
Obsahem práce je provést ocenění bytového domu na Praze 9. Jedná se o náročnější bakalářskou práci, jejíž zpracování vyžadovalo sběr a analýzu nesourodých vstupních dat. Hlavní náplní práce je ocenění bytového domu s využitím nákladové, porovnávací a výnosové metody. Součástí práce je rovněž analýza realitního trhu.	

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>	
Bakalářská práce splňuje zadání.	

Zvolený postup řešení	správný
<i>Posuďte, zda student zvolil správný postup nebo metody řešení.</i>	
Zvolený postup řešení je většinou správně aplikován a vede k výsledkům, které jsou pro teorii i praxi přínosné.	

Odborná úroveň	C - dobře
<i>Posuďte úroveň odbornosti závěrečné práce, využití znalostí získaných studiem a z odborné literatury, využití podkladů a dat získaných z praxe.</i>	
Práce obsahuje poměrně rozsáhlou teoretickou část, ve které jsou vymezeny základní pojmy z oblasti oceňování nemovitostí a jsou popsány základní metody pro určení opotřebení nemovitostí a pro ocenění nemovitostí. V praktické části je provedeno vlastní ocenění bytového domu. Nejdříve je bytový dům popsán a následuje nákladová, porovnávací a výnosová metoda. Prosím o vysvětlení, proč při výpočtu opotřebení nemovitostí v analytické metodě na straně 49 jsou uvažovány jako nadstandard tyto položky: základy včetně zemních prací, krytiny střech a vytápění. V práci nelze dohledat popis standardů jednotlivých konstrukčních prvků. Na stranách 55, 56 a 57 je pracováno s korekčním koeficientem 0,9 pro druh transakce - nabídková cena. Prosím o vysvětlení, proč byla stanovena právě tato hodnota vzhledem k aktuální velmi napjaté situaci na realitním trhu (obrovský převis poptávky nad nabídkou nemovitostí v Praze, přechod realitních kanceláří k aukcím nemovitostí, které způsobují prodej za vyšší než inzerovanou nabídkovou cenu, přeceňování nemovitostí ze strany developerů směrem nahoru a to i v průběhu prodejní fáze, očekávání inflace, atd.). Na stranách 60 až 62 je vycházeno z cen nájemného, které odpovídají ale pouze aktuální dočasné situaci na nájemném trhu v Praze způsobené pandemií koronaviru. Po odeznění omezujících opatření ze strany vlády a ústupu pandemie lze očekávat významný růst cen nájemného oproti uvedeným hodnotám (postupný náběh AirBnB a Booking, návrat cizinců, návrat vysokoškoláků a středoškoláků do Prahy, návrat pracovníků z regionů do Prahy, atd.). Ve výpočtu výnosové hodnoty je ale pracováno s nízkými koronavirovými cenami nájmu, jako kdyby tomu tak mělo být po celou dobu, na kterou je výnosová hodnota počítána.	

Formální a jazyková úroveň, rozsah práce**B - velmi dobře**

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

Bakalářská práce je dobře koncipována. Formální a grafická stránka zpracování práce je vyhovující. V práci se občas vyskytují pravopisné chyby (špatné použití velkých a malých písmen, nadbytečné čárky ve větách). Práce je uspořádána logicky, textovou část výstižně doplňuje řada výpočtových tabulek, obrázků a grafů. Oceňuji nadprůměrný rozsah práce.

Výběr zdrojů, korektnost citací**A - výborně**

Vyjádřete se k aktivitě studenta při získávání a využívání studijních materiálů k řešení závěrečné práce. Charakterizujte výběr pramenů. Posudte, 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 dostatečně reprezentativní a pokrývají řešenou problematiku.

III. CELKOVÉ HODNOCENÍ, OTÁZKY K OBHAJOBĚ, NÁVRH KLASIFIKACE

Bakalářskou práci doporučuji k obhajobě.

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

Datum: 24.5.2021

Podpis: