

# Posudek oponenta diplomové práce

## 1 Zpracovatel diplomové práce a téma

### Jméno a příjmení zpracovatele

Bc. Gabriela Vítková

### Téma práce

KOMPARACE PŘÍSTUPŮ PŘI OCENĚNÍ ADMINISTRATIVNÍ NEMOVITOSTI

### Hlavní cíl práce

Cílem předložené diplomové práce je zpracovat ocenění vybrané administrativní nemovitosti s příslušenstvím, a to s využitím různých oceňovacích přístupů. Záměrem autorky je také na konkrétním příkladu poukázat na shody a odlišnosti v přístupech a výsledcích jednotlivých oceňovacích metod.

### Datum odevzdání

květen 2015

## 2 Kritéria hodnocení práce

	Klasifikační stupnice					
	výborně A	velmi dobře B	dobře C	uspokojivě D	dostatečně E	nedostatečně F
Vymezení cíle a jeho naplnění	X					
Náročnost tématu na teoretické znalosti		X				
Náročnost tématu na praktické dovednosti	X					
Adekvátnost použitých metod, způsob jejich použití	X					
Hloubka a správnost provedené analýzy		X				
Práce s literaturou	X					
Logická stavba práce a její členění	X					
Jazyková a terminologická úroveň		X				
Formální úprava a náležitosti práce	X					
Vlastní přínos studenta a využitelnost výsledků v teorii a praxi		X				
<b>Navržené hodnocení diplomové práce</b>	<b>X</b>					

### 2.1 Vymezení cíle a jeho naplnění

Předložená diplomová práce si dává za úkol zpracovat ocenění vybrané administrativní nemovitosti s příslušenstvím, a to s využitím různých oceňovacích přístupů a poukázat na shody a odlišnosti v jejich přístupech a výsledcích.

Teoretická část práce se věnuje rozboru realitního trhu (který je zpracován na velmi vysoké úrovni) a popisu metod oceňování nemovitostí. Praktická část se věnuje vlastnímu ocenění vybrané nemovitosti zvolenými metodami ocenění a je zakončena vyhodnocením hodnot.

Vymezený cíl byl dle mého názoru splněn.

## **2.2 Náročnost tématu na teoretické znalosti**

Teoretickou část práce považuji za uceleně zpracovanou. Diplomant musel prostudovat dostupné zdroje a literaturu a provést porovnání různých přístupů. Na druhou stranu je nutné zdůraznit, že vyústěním teoretické části by měla být východiska pro praktickou část. V části rozboru realitního trhu je tato reflexe pro praktickou část omezená.

## **2.3 Náročnost tématu na praktické dovednosti**

Jsem toho názoru, že práce byla v praktické oblasti nadprůměrně náročná. Student prokázal schopnost samostatně řešit některé problémy a zejména schopnost komunikovat s osobami z praxe. Kladně hodnotím zejména zpracování zvoleného tématu na příkladu u konkrétní nemovitosti.

## **2.4 Adekvátnost použitých metod, způsob jejich použití**

Domnívám se, že s ohledem na cíl práce byly použité metody zvoleny i aplikovány adekvátně. Jednalo se primárně o komparaci, analýzu a generalizaci. Výsledky jednotlivých zjištění jsou doprovázeny grafy, tabulkami a komentáři.

## **2.5 Hloubka a správnost provedené analýzy**

Hloubka provedených analýz není dle mého názoru nijak zásadní. Práce má tedy určitá omezení, pokud by její výsledky měly být bez dalšího generalizovány.

## **2.6 Práce s literaturou**

Práce je založena na dostatečném množství zdrojů, a to jak zdrojů tištěných, tak elektronických. Nechybí mezi nimi základní literatura k oceňování nemovitostí (česká) a také relevantní odborné články. V textu je na literaturu odkazováno.

## **2.7 Logická stavba práce a její členění**

V tomto ohledu nemám vůči předložené práci žádné připomínky. Práce je z metodického hlediska zpracována správně a svým systematickým členěním dle mého názoru splňuje požadavky kladené na diplomové práce. Celkový rozsah práce je dle mého názoru adekvátní.

## **2.8 Jazyková a terminologická úroveň**

Jazyková úroveň práce je dobrá, věty jsou ve velké většině práce formulovány přesně. Text je dostatečně přehledný. Odborná terminologie se v textu vyskytuje a je aplikována adekvátně.

V diplomové práci jsou použity některé termíny, které by z formálního hlediska bylo vhodné přesněji definovat. Jde například o pojem nemovitost, neboť platný občanský zákoník používá pojem nemovitá věc (s tímto pojmem však diplomantka u vymezení pojmu nemovitost na straně 32 diplomové práce nepracuje) nebo o daň z nemovitostí na straně 38 a dále, která byla v souvislosti s rekodifikací od 1.1.2014 nahrazena daní z nemovitých věcí.

## 2.9 Formální úprava a náležitosti práce

Formální úprava práce je na velmi dobré úrovni. Textové části práce jsou vhodně doplněny tabulkami a teoretická část i grafy, které pomáhají lépe vystihnout popisovanou oblast.

Ve všech případech jsou dle mého názoru dostatečně odděleny vlastní myšlenky diplomantky od citací či parafrází převzatých od jiných autorů.

## 2.10 Vlastní přínos studenta a využitelnost výsledků práce v teorii (praxi)

Diplomantka dostatečně prokázala schopnost samostatné tvůrčí činnosti, což je také jeden z hlavních požadavků kladených na práce tohoto typu.

Diplomová práce předkládá konkrétní výsledky vlastního kritického zkoumání ocenění zvolené nemovitosti.

Z praktického hlediska je dle mého názoru práce zpracovaná v souladu s doporučovými a uplatňovanými postupy.

## 3 Navržené hodnocení diplomové práce

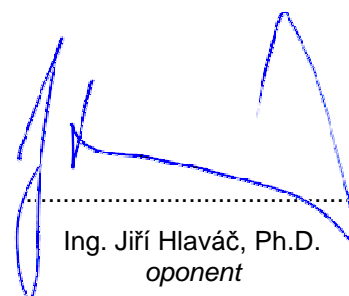
Diplomovou práci **doporučuji** k obhajobě.

Navržená výsledná známka: **A (výborně)**

## 4 Otázky k obhajobě

- 4.1 Na straně 34 diplomové práce vysvětlujete odlišnosti v pojmech tržní hodnota a tržní cena. Existuje u oceňování nemovitostí přístup, kterým lze z tržních cen stanovit tržní hodnotu? Pokud ano, blíže specifikujte.
- 4.2 Při aplikaci porovnávacího přístupu je jednotková cena v Kč/m<sup>2</sup> porovnávaných nemovitostí (např. u varianty A) v pásmu od 10 353 Kč do 23 313 Kč. Považujete toto rozpětí za přiměřené? Jak by bylo možné postupovat, aby se pásmo zúžilo?
- 4.3 Na straně 79 a 80 diplomové práce používáte v rámci vyhodnocení odhadu tržní hodnoty váženého průměru všech tří aplikovaných přístupů. Které dva ze tří aplikovaných přístupů považujete za nejvíce srovnatelné a proč?
- 4.4 Jaká jsou Vaše doporučení pro praxi s ohledem na výsledky diplomové práce?

V Praze dne 29.5.2015



Ing. Jiří Hlaváč, Ph.D.  
oponent