

I. IDENTIFIKAČNÍ ÚDAJE

| | |
|------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------|
| Název práce: | Analýza metod tržního oceňování nemovitých věcí a jejich aspekty |
| Jméno autora: | Bc. Roman Kačírek |
| 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 | průměrně náročné |
| Dle zadání má diplomová práce obsahovat analýzu metod tržního ocenění a návrhy na jejich vylepšení, dále analýzu citlivosti, rozbor vlivu realitních faktorů na tržní ocenění a rozbor cenotvorných prvků vč. investorského hlediska. | |

| | |
|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------|
| Splnění zadání | splněno |
| V úvodu diplomové práce je uvedena myšlenková mapa pro lepší orientaci v obsahu, za kterou následuje stručná definice základních pojmů. Diplomant se pokusil o „vylepšení“ základních metod tržního oceňování nemovitých věcí – tzn. výnosové, porovnávací a nákladové metody. Student popsal modelování realitního trhu a provedl analýzu cenotvorných prvků pro zpřesnění porovnávací metody. Analýza citlivosti je zpracována pro nákladovou metodu – student se zabýval vlivem volby metody výpočtu opotřebenosti stavby na věcnou hodnotu nemovité věci. V rámci výnosové metody se zabýval mírou kapitalizace. V kapitole 7 „Využití metod v rámci investorského hlediska“ aplikoval navrhouvaná „vylepšení“ při ocenění nemovitých věcí – bytové jednotky v centru Prahy a bytové jednotky z developerského projektu v obci Jirny. V kapitole nazvané „Zvláštnosti při oceňování“ je popsáno ocenění podílu na vlastnictví a Naegeliho metoda. Zadání bylo splněno. | |

| | |
|---------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------|
| Aktivita a samostatnost při zpracování práce | D - uspokojivě |
| Student pracoval samostatně, práci průběžně nekonzultoval s vedoucím diplomové práce. | |

| | |
|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------|
| Odborná úroveň | C - dobře |
| Diplomová práce je tematicky roztržštěná, jednotlivé části na sebe příliš nenavazují. Student při zpracování využil znalosti získané v rámci studia a praxe v realitní kanceláři, dále z odborné literatury a legislativy. | |

| | |
|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------|
| Formální a jazyková úroveň, rozsah práce | C - dobře |
| K formální a jazykové úrovni nemám připomínky. Rozsah práce odpovídá požadavkům na diplomovou práci. Rozsáhlá je přílohová část s příklady ocenění nemovitých věcí. | |

| | |
|------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------|
| Výběr zdrojů, korektnost citací | A - výborně |
| Student využil 5 českých monografií, právní normy a řadu internetových zdrojů. Citace jsou označeny. | |

Další komentáře a hodnocení

Na str. 49 uvádí diplomant, že základem pro stanovení míry kapitalizace byla příloha č.16 vyhl.č.3/2008 Sb., správně má být uvedeno příl.č.22 vyhl. 441/2013 Sb. v platném znění. Rovněž použil nesprávnou výši míry kapitalizace ve výpočtu v Tab.13 – správně má být pro administrativu ve výši 6,5%.

III. CELKOVÉ HODNOCENÍ A NÁVRH KLASIFIKACE

Předloženou závěrečnou práci hodnotím klasifikačním stupněm **C - dobře**.

Otázky pro obhajobu:

1. Co to je tržní hodnota nemovité věci, obvyklá cena nemovité věci, tržní cena? Jaký je rozdíl?
2. Na str. 16 v kapitole Analýza cenotvorných prvků je uvedeno vyhodnocení dotazníku. Kolik respondentů se průzkumu zúčastnilo?
3. Jaký je rozdíl mezi mírou kapitalizace a mírou výnosnosti? Jak se obvykle konstruuje míra výnosnosti?
4. Jak se změní výsledek, pokud použijete ve výpočtu v Tabulce 13 správnou hodnotu míry kapitalizace?
5. Jakou souvislost má poměrně rozsáhlá přílohová část s textem diplomové práce?

Datum: 2.2.2017

Podpis:

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