P O S U D E K vedoucího diplomní práce

Jméno diplomanta: **Bc. Jan Wohlhöfner**

Téma práce: Hodnotové báze rezidenční nemovitosti

Cíl práce: analyzovat vliv jednotlivých hodnotových bází rezidenční nemovitosti na použitý postup ocenění a také na samotný výsledek ocenění nemovité věci.

Kritéria hodnocení práce

Kritérium	Stupeň hodnocení			
	výborně	velmi dobře	vyhovující	nevyhovující
Stupeň splnění cíle práce		x		
Logická stavba práce	x	x		
Samostatnost posluchače	x	x		
Obecný přístup		x		
Empirická analýza - obec.část	x			
Inovativní prvky		x		
Ocenění nemovitosti		x		
Úprava práce (text, grafy, tab.)		x		
Stylistická úroveň		x		

- Využitelnost výsledků práce v praxi, příp. teorii — průměrná — nadprůměrná
- Připomínky a otázky k event. zodpovězení při obhajobě:

viz druhá strana

- Práce **je** doporučena k obhajobě.
- Navržený klasifikační stupeň: **velmi dobře**
  (za předpokladu úspěšné obhajoby)

V Praze dne 7.3.2018

.....
Prof. Miloš Mařík, KFOP

Poznámky a otázky k obhajobě

Stupeň, ve kterém práce splnila zadaný cíl

Cíl práce - analyzovat vliv jednotlivých hodnotových bází rezidenční nemovitosti na použitý postup ocenění a také na samotný výsledek ocenění nemovité věci – byl splněn.

Úroveň zpracování

Práce je v základní podobě ve srovnání s průměrem DP relativně stručnější. Text je na dobré úrovni, obsahuje řadu přehledných grafů a tabulek. Práci považuji za celkem logicky uspořádanou. Oceňuji úspornou podobu textu.

K jednotlivým částem práce:

1. **Základní pojmy a faktory na různé varianty hodnoty**

   a) V případě faktorů hodnoty bylo možno upustit od podrobnějšího výkladu základu známých pojmů jako je například inflace. Pokud je dále tento faktor vztažen k nemovitostem a jejich cenách, lze text považovat za užitečný (str.9 - 11). Bylo by ale žádoucí zkoumat dlouhodobější vztah cen nemovitostí a inflace v českých podmínkách.

   b) Str. 20: "*Skutečnost, že každý člověk má odlišné preference nebývá však v hodnotě nemovitostí zpravidla zohledňována*." Zdá se, že si diplomant neuvědomuje, že zcela chybně hovoří o hodnotě nemovitosti bez přívlastku. Zde se projevuje vliv "běžné české praxe".

   c) Životnost stavby je jen doba do zchátrání?

2. **Metody oceňování**

   a) Str. 25 - chybí citace - "*Obecně tedy postup průměrování a jiné úpravy výsledků není doporučován*." Píšete diplomovou práci.

   b) Str. 30 - "*Diskontní míra je jakási hodnota poměru mezi čistým ročním výnosem a jeho hodnotou*." Zaměňujete diskontní a kapitalizační míru.

3. **Empirický výzkum**

a) Oceňuji popis nemovitostí pro srovnání.

b) Nelze souhlasit s tím, že můžeme stanovit MV výnosovým a porovnávacím způsobem, zvláště jak to činí diplomant.

c) Str.77 - do r_f byly použity všechny dlouhodobější dluhopisy? - v DP se neuvádí jejich zbývající životnost.

Práce s prameny

Autor využil své praktické zkušenosti a základní literaturu, která je dostupná v ČR.

Relativně nové, nebo méně obvyklé prvky uplatněné v diplomové práci, případně podstatnější nedostatky:

- ocenění nemovitosti s využitím různé optiky dle rozdílných bází hodnoty,
- autor se pustil do problémů, které nejsou dosud příliš zpracovány.

Samostatnost autora

Autor zpracoval základní podobu práce do značné míry samostatně. První fáze zpracování však byly poznamenány některými méně dobrými zkušenostmi z praxe.

Dotazy k obhajobě:

1. Jaký je dlouhodobější vztah inflace a cen nemovitostí?
2. Je pravda, že individuální preference se v hodnotě neprojevují?
3. Výběr těchto srovnávacích nemovitostí lze dále omezit jen na ty, které mají minimální tržní hodnotu (str. 48) - vysvětlete uvedené tvrzení.
4. Str. 51 - jak byste si představoval uvedenou projekci trhu?

Závěr: Práce je podle mého názoru zpracována na celkem dobré úrovni.