

POSUDEK OPONENTA DIPLOMOVÉ PRÁCE

Jméno a příjmení diplomanta:

Bc. Jan Wohlfhofner

Název práce:

Hodnotové báze rezidenční nemovitosti

Cíl práce:

Cílem diplomové práce je analýza jednotlivýchází ocenění rezidenčních nemovitostí na použitý postup ocenění a také na samotný výsledek ocenění nemovitosti.

Kritéria hodnocení práce:

A. Pravopis

Diplomová práce je napsána v souladu s Pravidly českého pravopisu, nicméně v práci je řada překlepů a chyb, které jsou způsobeny pravděpodobně nepozorností autora.

B. Formální náležitosti

Autor diplomové práce po formální stránce provedl práci kvalitně. Tabulky obsahují číslování, názvy i zdroje. Práce je srozumitelně rozdělena do víceúrovňového číslování nadpisů. Výhrady se týkají pouze drobností, jako jsou občasné odlišné mezery mezi odstavci.

C. Práce s literaturou

Seznam použité literatury zahrnuje jak zdroje české, a to i nejnovější, tak i zahraniční. Autor pracuje s literaturou, využívá odkazů a citací.

Nedostatek spatřuji pouze v tom, že seznam použité literatury by měl být rozdělen do několika zdrojových kategorií, miň. však do dvou a to literatura (knižní publikace) a zdroje (např. noviny, časopisy, sborníky, internet apod.). Co je však důležité je to, že seznam použité literatury by měl být seřazen abecedně podle příjmení autora. Tyhle základy by se měl každý student naučit již při psaní bakalářské práce.

D. Stylistická úroveň

Diplomová práce je dobře čtivá a má kvalitní stylistickou úroveň.

E. Logická stavba práce

Jednotlivé kapitoly na sebe navazují, jsou logicky strukturovány a jednotlivým problémům je věnován dostatečný prostor.

F. Hloubka provedení analýzy

Práce má obecně velmi zajímavé téma a student přistoupil k vyřešení svých cílů velmi odvážně. Nicméně práce je často více popisná a někdy je málo analytická. Představovala bych si hlubší posouzení např. při rozboru makroukazatelů či v závěru celé práce. Na to, jaké téma autor vybral, jak celková kvalitně je práce napsána, zdá se mi závěr práce velmi slabý z hlediska analytického. Chybí přehledný soupis jednotlivých výsledků spolu s jejich hlubokou analýzou.

Na druhou stranu autor otevřel k diskusi řadu témat, kterých se dnešní odborná literatura dotýká jen okrajově. Za toto ho velmi chválím. Nejpovedenější pasáž v celé práci je za mě analýza obvyklé ceny, její fungování, nedostatky dnešní legislativy a úskalí obvyklé ceny. Zrovna tohoto pojmu se řada znalců bojí a nad problémem „obvyklá cena vs. tržní hodnota“ řada odborníků zavírá oči. Velice oceňuji i podrobný rozbor definice obvyklé ceny.

Na str. 14 znázorňuje autor práce vztah DPH a cen nemovitostí, přitom v předmětném grafu je uveden vývoj cen bytových nemovitostí, které představují nejlikvidnější ze všech ostatních trhů nemovitostí. Jek reagují ostatní trhy nemovitostí (komerční, pozemky atd.)? Pozoruje autor synchronnost nebo odlišný vývoj na ostatních trzích nemovitostí?

Na str. 21 autor analyzuje jednotkové ceny bytových prostorů v Mladé Boleslavi, nicméně úplně je vynechána skupina bytů 3+1. Proc? Nikde není uveden důvod tohoto výpadku, zda se jedná o záměr nebo je to omyl?

Jako hlavní důvod pro časté nevyužití nákladové metody při ocenění v praxi uvádí autor nedostatek informací. Důvodem ale není nedostatek informací, toto není důvod. Důvodem je dle mého názoru především to, že nákladovou metodu některé standardy nepovažují vůbec za metodu tržní, např. Evropské oceňovací standardy.

V rámci práce lze často pozorovat, jak autor přeskakuje z jedné myšlenky na druhou, někdy je to málo přehledné. Na druhou stranu tento nedostatek je způsoben především tím, že se jedná o docela komplikovanou nestandardní práci.

I přes relativně velký počet formálních či stylistických nedostatků považuji tuto práci za velmi kvalitní diplomovou práci, a to díky tématu samotné práce a pojetí celkové práce studentem, který zejména využil svých praktických zkušeností. Práce, co se týká volby svého zaměření, má velmi vysokou úroveň, a tak dle mého názoru by měly vypadat diplomové práce. Nedostatky se týkají především toho, že autor nasadil velmi vysoko laťku volbou látky a svým odborným a praktickým názorem na některé témata, proto pak v celé práci se od něj očekává velmi vysoká úroveň od analýz až po formální úpravy.

Na závěr bych chtěla říct, že i přes řadu výhrad hodnotím předmětnou diplomovou práci velmi pozitivně. Práce je originální, není šablonovitá, a to zaslouží velkou pochvalu.

G. Originální prvky

Za originální prvek diplomové práce lze považovat téma diplomové práce, které je velmi specifické a určitě není jednoduché.

H. Schopnost interpretovat dosažené výsledky a vyvozovat z nich závěry

Autor práce výsledky ve většině případů popisuje a snaží se i o analýzu, nicméně se domnívám, že taková práce by si zasloužila hlubší analýzy a rozbor příčin a souvislostí.

I. Stupeň splnění cíle práce

Student si pokládá cíl, který během práce postupně naplňuje. V závěru bych ale čekala hlubší analýzu a podobnější interpretaci výsledků.

J. Využitelnost výsledků práce v praxi či teorii

Práce je v praxi využitelná, její výsledky dokonce dle mého názoru přináší obohacení teorie ocenění nemovitostí.

Otázky k obhajobě:

1. Uvádíte definici pozemku dle katastrálního zákona. Jak je pozemek definován v občanském zákoně nebo ve stavebním zákoně. Porovnejte znění všech definic pozemku, porovnejte rozdíly těchto definic a vysvětlíte možné příčiny těchto rozdílů.
2. V grafu porovnání vývoje HPD a cen nemovitostí uvádíte, že na konci sledovaného období došlo k vychýlení a že toto vychýlení působí „mimo makroukazatel“. Čím je toto vychýlení způsobeno? Makroukazatel to je, ale jiný než HDP. Zamyslete se nad tím.
3. V rámci kapitoly 1.5 uvádíte požadavky a postup při ocenění nemovitých věcí. Jak hodnotíte praxi v České republice na základě svých vlastních praktických zkušeností.

Předložená diplomová práce je doporučena k obhajobě.

Navržený klasifikační stupeň: výborně - velmi dobře s ohledem na průběh obhajoby.

V Praze dne 9. 3. 2018

Ing. Oxana Šnajberg v.r.