

Poznámky a otázky k obhajobě

Stupeň, ve kterém práce splnila zadaný cíl

Cíl práce: "Cílem práce není stanovovat hodnoty pozemků, pozornost bude soustředěna především na analýzu vyhláskových postupů. Nicméně i ke konkrétnímu stanovení ceny zjištěné bude přikročeno. Práce by měla odpovědět na otázku, zda je Vyhláška vhodná pro oceňování majetku, jaké jsou její silné stránky, jaké jsou její nedostatky a zda je vůbec prakticky možné stanovit exaktní pravidla, postupy či tabulky, které by vedly ke zjištění objektivní hodnoty. Závěrem by mělo být diskutováno, zda se nabízí alternativní řešení oceňovacích případů, pro které se v současné době používá oceňovací Vyhláška."

Cíl práce byl podle mého názoru splněn, autor má značný přehled o praxi, není však zřejmé, zda má na zkoumaný problém jednoznačný názor, a do jaké míry se snaží naplnit očekávání zadavatele práce. Je však třeba připomenout, že hlavním iniciátorem tématu práce byl sám její autor.

Úroveň zpracování

První část práce je věnována poměrně rozsáhlému přehledu základních pojmů. Otázkou je, zda tato část by nemohla být v přílohách. Práce jako celek je totiž poměrně rozsáhlá, nebylo by na škodu, kdyby autor dokázal říci totéž úspornější formou.

Práce je založena na poznatcích a metodách, které autor nastudoval v rámci specializace oceňování na Fakultě financí a účetnictví a zejména na zkušenostech získaných v praxi znaleckého ústavu. Z textu práce je zřejmé, že autor vyhlášku k oceňování celkem zná a že disponuje i potřebnými dovednostmi.

Práce je zpracována celkem přehledně, autor využil i značný soubor konkrétních případů. Je také v dostatečné míře doplněna grafy.

Rozsah odborných pramenů je přiměřený, mohl však hledat i cesty k zahraničním pramenům.

Dílčí připomínky a poznámky:

- Mnozí autoři (B. Malý v diskuzích) se domnívají, že použití nabídkových cen v zásadě není příliš přípustné (str.14).
- Oceňuji, že autor se snaží o zdůvodnění volby korekčních činitelů (např. v kapitole týkající se cenových map str. 27) .

- Str.67: "Koeficienty, které by měly zohlednit rysy konkrétního pozemku, upravují hodnoty většinou správným směrem, nicméně jejich výše neodráží vhodně tržní realitu. Nelézt standardizované srážky či přírážky k hodnotám není z důvodu rozmanitosti nemovitých věcí i jejich trhu možné." Zde, alespoň podle mého názoru, je poměrně výstižně formulován problém, který je zkoumán v diplomové práci.
- Str.68 - "Celkový trend přibližně odpovídá, avšak pro jednotlivé parcely v jednotlivých letech je provázanost hodnot nedostatečná". Formulace by měla být jednoznačnější. Provázanost jakých hodnot? Asi si má čtenář domýšlet.

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

Variantní projekce trhu a tržeb.

Otázky do diskuse:

1. Autor v práci zmiňuje poměrně důležitý problém - zda by zastavěný pozemek neměl být oceňován jinak než pozemek nezastavěný. Zajímalo by mě autorův názor na tento problém, především kdy promítat do ocenění jeho zastavěnost a jak by bylo možno postupovat (str.21). Jaké jsou zde poznatky ze zahraničí?
2. V diplomové práci je v příloze velký soubor ocenění, jaké závěry lze z tohoto souboru vyvodit?
3. Je rozumné usilovat o podobnost ocenění dle vyhlášky s tržní hodnotou?
4. Mají cenové mapy smysl a perspektivu a když, tak za jakých podmínek?

Samostatnost autora

Autor zpracoval diplomovou práci celkem samostatně a pečlivě při značném pracovním zatížení. Částečně postrádám formulaci obecnějšího názoru na zkoumaný problém.

Závěr: Práce je podle mého názoru, přes některé nedostatky, zpracována na dobré úrovni.

