Vysoká škola ekonomická v Praze

Fakulta financí a účetnictví



Posudek oponenta diplomové práce

Jméno a příjmení diplomanta: Bc. Veronika Valková

Název práce: Ocenění průmyslově využívané nemovitosti – teorie a praxe

Vedoucí práce: Ing. Tomáš Brabenec, Ph.D., LL.M.

Oponent: Ing. Petr Turczer
VŠE, Katedra financí a oceňování podniku

Cíl práce: Cílem diplomové práce je ocenění konkrétních průmyslově využívaných nemovitostí

Přístup oponenta k jeho posudku: na oponovanou diplomovou práci jsem nahlížel jako na komplexní celek zahrnující jak teoretickou tak i praktickou stránku ocenění konkrétní průmyslové nemovitosti. Právě s ohledem na zmíněnou komplexnost jsem posuzoval i provázanost teorie a praktického propočtu v rámci diplomové práce. Své hodnocení dále shrnu poznámkami k jednotlivým zvoleným kritériím.

Kritéria hodnocení práce:

A. Pravopis

Diplomová práce je napsána v Českém jazyce. Z hlediska úrovně pravopisu se diplomová práce jeví „šitá horkou jehlou“, neboť zejména v praktické části diplomové práce se vyskytuje velké množství překlepů a pravopisných chyb.

[bez hodnocení: **3**]

B. Formální náležitosti

Po formální stránce je diplomová práce zpracována na standardní úrovni. Až na výjimky je dodržován jednotný styl použitého formátování. Práce je rozčleněna do tří stěžejních částí a lze se v ní relativně srozumitelně orientovat.

[hodnocení: **2**]

C. Práce s literaturou

Bez připomínek.

[hodnocení: **1**]

D. Stylistická úroveň

Stylistická úroveň se v jednotlivých částech diplomové práce poměrně hodně liší. V případě části věnující se teorii, která poměrně často odkazuje na externí zdroje, je stylistická úroveň výrazně vyšší, než v případě praktické části diplomové práce, kde se často vyskytují věty, které nenavazují na předchozí, jednotlivá slova nejsou ve správných tvarech, případně je vyjádření značně krkolomné. Uvedené pouze potvrzuje, že práce působí již zmíněným dojmem „šité horkou jehlou“.

[hodnocení: **3**]

E. Logická stavba práce

Logická stavba práce se jeví jako opodstatněná.

[hodnocení: **1**]

F. Hloubka provedené analýzy

Celkové vyznění diplomové práce působí dojmem, že autorka měla snahu řešené téma pojmout komplexně a nahlížet na problematiku z více úhlů pohledu (viz užití

porovnávacího i výnosového přístupu; porovnání stávajícího využití nemovitosti a jejich alternativního využití), což lze určitě hodnotit pozitivně.

V úvodu teoretické části, kdy se autorka věnuje terminologii, odkazuje v souvislosti s tržní hodnotou na zákon o oceňování majetku, což se nejeví jako zcela šťastné. Místy se také vyskytují dílčí vyjadřovací neobratnosti, kdy je zaměňována například oceňovací metoda s oceňovacím přístupem, čisté roční nájemné zaměňováno s hrubým ročním nájemným atp. Dále se některé z předpokladů uvedených v rámci teoretické části jeví jako poměrně odvážné a silné (např. tvrzení, že …*nemovitosti jsou jistou investicí*… atp.).

V rámci části věnující se analýze trhu je poměrně nestandardním přístupem stanovena úroveň obvyklého nájemného pro předmětné nemovitosti (Jindřichův Hradec). Není zřejmé, proč autorka vycházela z údajů o cenách pronájmů v prémiových lokalitách (Praha, Brno, Ostrava, Plzeň), které bylo následně třeba komplikovaně redukovat, když se nabízí užití porovnávacího přístupu, který autorka sama zmiňovala v předchozích kapitolách.

V rámci praktické části – tedy samotného stanovení hodnoty – užívá autorka již zmíněného komplexního pohledu užitím více přístupů k ocenění. Zde se ovšem nejvýrazněji projevuje, již zmíněná nedostatečná pečlivost zpracování práce. Na straně 56 diplomové práce nekoresponduje údaj o váze plechu z Tabulky 20 s údajem celkového součtu na téže straně níže. Uvedené lze považovat za chybu z nepozornosti, resp. překlep. Jako mnohem zásadnější problém se ovšem jeví neprovázanost jednotlivých propočtů, které vede k chybně stanovené hodnotě nemovitostí porovnávacím přístupem o cca 327 024 Kč (zde neuvažuji očekávané zaokrouhlení spojené s provedeným odhadem), a to v Tabulce 23 diplomové práce. Touto chybou autorka razantním způsobem dehonestovala celkové vyznění celé diplomové práce, a to i s ohledem na fakt, že v rámci závěru diplomové práce je hodnota stanovená porovnáním preferována při odhadu výsledné hodnoty nemovitostí.
V případě užití výnosového přístupu formou přímé kapitalizace by určitě stálo za zamyšlení, zda přirážka v úrovni 2 % při kalkulaci kapitalizační míry je postačující. Stejně jako v případě ostatních částí diplomové práce se v rámci praktické části vyskytují dílčí vyjadřovací neobratnosti. Byť je zřejmé, co autorka měla v úmyslu uvést (v podstatě definovat rozsah oceňovaných nemovitostí), určitě nelze nepsat, že …*součástí pozemku p.č. 4150/5 jsou další pozemky, které jsou však*… (viz strana 45 diplomové práce).

[hodnocení: **3**]

G. Originální prvky

V rámci oponované diplomové práce neshledávám žádné originální prvky, což ovšem dle mého názoru souvisí se samotným tématem diplomové práce.

[bez hodnocení: **2**]

H. Schopnost interpretovat dosažené výsledky a vyvozovat z nich závěry

Autorka je schopna částečně interpretovat dosažené výsledky. V některých případech by s ohledem na částečnou diskutabilnost závěrů bylo vhodné rozšířit jejich odůvodnění.

[hodnocení: **2**]

I. Stupeň splnění cíle práce

S ohledem na zmíněné výpočetní chyby byl cíl práce splněn pouze částečně.

[bez hodnocení: **2-**]

Využitelnost výsledků práce v praxi či v teorii

Nelze předpokládat další využití výsledků práce v praxi či teorii. Uvedené ovšem dle mého názoru souvisí se samotným tématem diplomové práce.

[hodnocení: **2**]

Diplomová práce Bc. Veroniky Valkové vyhovuje požadavkům kladeným na závěrečné práce studentů magisterského studia FFU a doporučuji její obhajobu před zkušební komisí pro státní závěrečné zkoušky.

Otázky / úkoly k obhajobě:

a) Proč si myslíte, že porovnávací přístup indikuje hodnotu pro současného majitele a případného nového investora a výnosový přístup indikuje hodnotu spíše pouze pro nového investora?
b) Lze při stanovení nákladů na opravy a údržbu (při výpočtu výnosové hodnoty) vycházet z pořizovací ceny areálu jako celku (tedy pozemků i staveb)?

S ohledem na průběh obhajoby a úroveň odpovědí na kladné otázky navrhuji komisi hodnocení známkou **velmi dobře či dobře.**

V Praze dne 31. ledna 2019

.....
Ing. Petr Turczer
Katedra financí a oceňování podniku
Vysoká škola ekonomická v Praze