

Posudek oponenta diplomové práce

Název práce: Analýza nabídkových cen nemovitostí ve vybrané lokalitě

Autor práce: Bc. Petra Svobodová

Oponent práce: Ing. Zdeněk Krejza, Ph.D.

Popis práce:

Diplomantka vypracovala diplomovou práci na téma *Analýza nabídkových cen nemovitostí ve vybrané lokalitě* v rozsahu 119 stran a 10 stran příloh. Hlavním cílem práce bylo analyzovat nabídkové ceny nemovitostí ve vybraných lokalitách a stanovit průměrné ceny. Diplomantka si zvolila zajímavou spádovou lokalitu okolí Brna, resp. obce na SV-V-JV-JZ od Brna. Diplomantka shromáždila informace z cca 250 inzerovaných prodejů „nemovitostí“ ve zvolené lokalitě. Z faktorů, které ovlivňují cenu nemovitostí, diplomantka vybrala pouze některé (dopravní dostupnost do Brna, velikost obce a demografický vývoj v obci). Diplomantka stanovila průměrnou inzerovanou cenu v závislosti na vybraných faktorech. Diplomantka také vyřkla jednu hypotézu.

Hodnocení práce:

	Výborné	Velmi dobré	Dobré	Nevyhovující
1. Odborná úroveň práce	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
2. Vhodnost použitých metod a postupů	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
3. Využití odborné literatury a práce s ní	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
4. Formální, grafická a jazyková úprava práce	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
5. Splnění požadavků zadání práce	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>

Komentář k bodům 1. až 5.:

Diplomová práce je zpracována komplexně a obsahuje řadu zajímavých informací k dokreslení obsahu práce. Je zřejmé, že diplomantka přistoupila k práci zodpovědně a shromáždila v práci relevantní data.

Zadání práce je poměrně otevřené, požaduje stanovení průměrných cen a analyzovat nabídkové ceny. V diplomové práci je však analýza velmi zúžena na některé vybrané faktory mající vliv na cenu. To se projevuje nejprve v nekompletnosti teoretické části a následně

v případové studii v analýze průměrných cen z pohledu vybraných faktorů, ze kterých jsou činěny některé nepodložené závěry.

V teoretické části chybí definice nemovitosti, ze které pak vyplývá určitá pojmová nepřesnost resp. nedostatečnost v kapitole 6. Chybí rovněž ucelený přehled faktorů, které mohou mít vliv na cenu.

V praktické části je nedostatečně popsána vybraná lokalita. Vzhledem k tomu, jak velký vliv na cenu nemovitosti má samotná lokalita, je vybraná lokalita popsána nedostatečně a to pouze z pohledu dopravního spojení a velikosti obce a demografického vývoje. Bylo by vhodné jednotlivé lokality popsat podrobněji a zjistit jejich slabé a silné stránky, jinak řešeno pro a proti při výběru lokality pro bydlení. Tím by se výrazně rozšířila možnost analýzy a vyhodnocení. V rámci sběru dat byly získány další informace o nabízených nemovitostech, které lze rovněž označit za faktory mající vliv na cenu nemovitosti, které však nebyly brány v analýze v úvahu.

Závěry v kapitole 7.3.2 jsou zavádějící. Jelikož veškeré analýzy průměrné ceny byly prováděny v závislosti na dopravní dostupnosti, nebo počtu obyvatel v obci, případně na demografickém vývoji v obci. Tyto analýzy mohou sloužit k hledání přímých závislostí mezi cenou a těmito vybranými faktory, ale nemohou přímo vypovídat o velikosti vlivu na cenu (resp. její váze), protože cenu ovlivňuje celá řada faktorů, které však nebyly v práci zkoumány.

Na straně 102 je uvedeno, že se potvrdila hypotéza, „že v nejvíce se rozšiřujících obcích dosahují ceny bytů nejvyšší hodnoty“, toto však nekoresponduje významově s vyřčenou hypotézou na straně 55 „ve větších obcích by měly být nemovitosti dražší“.

Rovněž potvrzení hypotézy na straně 102, „že v nejvíce se rozšiřujících obcích dosahují nabídkové ceny bytů nejvyšší hodnoty“ není jednoznačná resp. nelze zobecnit pro všechny typy bytů, což vyplývá z grafu 72 na téže straně.

Není chybou, že analýza byla zúžena pouze na vybrané faktory mající vliv na cenu, ale tato skutečnost by měla být za začátku praktické části okomentována. S tím souvisí i závěry analýzy, které nelze činit globální ve smyslu vlivu jednotlivých faktorů na cenu, ale lze činit závěry ve smyslu závislosti mezi vybraným faktorem a výší ceny.

Zvolené metody pro řešení diplomové práce byly vybrány vhodně, avšak jejich aplikace nebyla zcela správná. Diplomantka pracovala s velkým množstvím odborné literatury, kterou v seznamu zdrojů správně uvedla. Formální, grafická a jazyková úprava práce je na dobré úrovni, pouze některé grafy jsou špatně čitelné, občasný překlep a používání „ich“ formy. Pro úplnost a přehlednost je práce vhodně doplněna tabulkami a grafy.

Diplomová práce je zpracována dle zadání VŠKP, avšak absence odůvodnění zúžení analýzy výrazně omezuje možnosti činěných závěrů, které jsou pak zavádějící. Přesto v práci byla provedena smysluplná analýza s některými obhajitelnými závěry, a proto diplomovou práci doporučuji k obhajobě.

Připomínky a dotazy k práci:

K diplomové práci mám tyto otázky:

1. *Jaká je definice nemovitosti?*
2. *Jaké další faktory mají vliv na cenu nemovitosti?*
3. *Jakou cenu diplomantka stanovovala, resp. jaký je rozdíl mezi cenou obvyklou, obecnou a tržní?*

Závěr:

Diplomovou práci doporučuji k závěrečné obhajobě.

Klasifikační stupeň podle ECTS: **C / 2**

Datum: 23. ledna 2020

Podpis oponenta práce.....