

POSUDEK OPONENTA BAKALÁŘSKÉ PRÁCE

Autor bakalářské práce: Mária Čajová

Oponent bakalářské práce: Ing. Jaroslav Bejšovec

Bakalářská práce „Metody oceňování na tržních principech“ Márie Čajové je zaměřena na řešení problematiky oceňování majetku pro bankovní účely s posouzením vlivů na odhad ceny obvyklé a analýzy případných rizik.

V úvodu jsou autorkou shrnuta východiska a cíle bakalářské práce a je popsáno členění bakalářské práce.

V teoretické části práce jsou vysvětleny pojmy jako nemovitost, resp. nemovitá věc, stavba, pozemek a parcela. Absentuje však, v souvislosti s oceněním bytu v praktické části bakalářské práce, podrobnější výklad pojmů jednotka, bytová jednotka, resp. byt (dostatečně obsáhle je však popsán způsob určení podlahové plochy jednotek).

Následující část je věnována metodám oceňování majetku, v konkrétním případě nemovitých věcí (staveb). Popsána je nákladová metoda (vč. způsobu určení opotřebení různými metodami), oceňování podle cenového předpisu, oceňování výnosovým způsobem. Uvedeny jsou základní pojmy finanční aritmetiky. V teoretické části bakalářské práce je také popsáno oceňování nemovitých věcí porovnávacím způsobem. Autorka bakalářské práce věnuje nemalý prostor i analýze vlivů na odhad ceny obvyklé a rizikům majícím vliv na odhad ceny obvyklé.

Praktická část bakalářské práce je věnována ocenění konkrétní nemovité věci - bytu. Coby indikace ceny obvyklé bytu je určena jeho věcná a porovnávací hodnota. Výnosová hodnota není určena s odkazem na skutečnost, že předmětem ocenění je byt, a to přesto, že v bakalářské práci je několikrát uvedeno, že bude použita i výnosová metoda coby jedna z indikací ceny obvyklé, a to jako by se jednalo o administrativní prostory. Ostatně, jako administrativní prostor je byt oceněn i v rámci určení věcné hodnoty nákladovým způsobem (str. 44, třetí odstavec od konce).

Celkově lze hodnotit bakalářskou práci jako průměrně dobrou, s dobře zpracovanou teoretickou částí, ale s nepřesnostmi v praktické části bakalářské práce.

Práce je z hlediska metodologického a systémového členěna přehledně.

Při obhajobě bakalářské práce by bylo vhodné:

vysvětlit pojmy cena a hodnota;

podrobněji vysvětlit pojem „jednotka“ a její definice a rozdíly dle zák. č. 72/1994 Sb. a NOZ;

s ohledem na zvolený způsob ocenění bytu, a to jako by se mělo jednat o byt rozestavěný, se změnou v účelu užívání k administrativnímu účelu, by bylo vhodné specifikovat legislativní požadavky na provedení této změny a uvést jaká rizika v této souvislosti mohou vzniknout v důsledku změny v užívání bytu a jaký dopad bude mít změna v účelu užívání na odhadovou cenu obvyklou jednotky.

Klasifikační stupeň ECTS: C

V Brně dne 9.6.2016

.....
Podpis

Klasifikační stupnice

Klas. stupeň ECTS	A	B	C	D	E	F
Číselná klasifikace	1	1,5	2	2,5	3	4