

POSUDEK OPONENTA DIPLOMOVÉ PRÁCE

Autor diplomové práce: Bc. Martin Matějka

Oponent diplomové práce: Ing. Jaroslav Bejšovec

Úkolem diplomové práce Bc. Martina Matějky je, dle úvodní části diplomové práce, podrobit analýze vlivu ceny pozemku na cenu stavby a na základě této analýzy určit souvztažnost mezi cenou pozemku a cenou stavby, která by dopomohla k odhadu ceny obvyklé stavby na základě znalosti ceny pozemku.

Diplomová práce je rozdělena na část teoretickou, ve které jsou definovány a vysvětleny základní pojmy vztahující se k tématu diplomové práce. V úvodu se diplomant též věnuje výkladu pojmů spojených s vlastnictvím nemovitostí dle NOZ jeho vlivu na oceňování nemovitých věcí.

V praktické části diplomové práce diplomant nejprve podrobil rozboru cenu stavby s pozemkem jako celku a provedl základní analýzu souvztažnosti ceny pozemku a ceny stavby v obecné poloze na základě analýzy běžně používaných metod při odhadu podílu ceny pozemku a stavby na celkové ceně nemovitostí.

V další části diplomové práce je dána charakteristika a popis „výběrového souboru“ pro zpracování diplomové práce. Následuje popis použité metody, včetně analýzy spolehlivosti již existujících metod. Dále jsou charakterizovány použité metody matematické statistiky.

V případové studii nejprve diplomant podrobil analýze výši obvyklého nájmu z bytů v jednotlivých krajích a provedl analýzu cen bytů. Podobnou analýzu provedl i pro rodinné domy a dále určil průměrnou cenu pozemků v jednotlivých krajích. Na základě těchto hodnot statistickým zkoumáním vyvodil závěry zformulované v závěrečné části diplomové práce.

Diplomová práce je z hlediska metodologického a systémového členěna dobře, diplomová práce je přehledná. Grafická úroveň je dobrá.

V diplomové práci diplomant mj. provedl hodnocení spolehlivosti, resp. přesnosti stávajících metod používaných pro určení obvyklých cen jak pozemků, tak staveb, případně staveb s pozemky, a to s odkazem na externí zdroje, v konkrétním případě autora Zbyňka Zavadila. Vzniká proto otázka, zda diplomant provedl také vlastní rozbor spolehlivosti uvedených metod a jak hodnotí spolehlivost vlastní metody. Při určení podílu ceny pozemku na ceně stavby diplomant zahrnul do statistického zkoumání i „nestavební“ pozemky, na základě čehož určil „hodnotu půdy“. Zde by bylo vhodné obsáhlejší zdůvodnění tohoto přístupu (např. v grafu na str. 73 je nejnížší jednotková cena pozemku v kraji Vysočina – tedy v kraji se značně nízkou cenou zemědělských pozemků, které jsou však v tomto kraji obchodovány velmi často...). Vzniká také otázka, zda na nárůst ceny staveb (bytů), který je kopírován prakticky stejným nárůstem ceny pozemků, nemají vlivy i jiné, převážně ekonomické faktory (např. inflace...).

Klasifikační stupeň ECTS: B/1,5

V Brně dne 25.1.2015

.....
Podpis

Klasifikační stupnice

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