

POSUDEK OPONENTA DIPLOMOVÉ PRÁCE
ze dne 24.01.2013

Autor diplomové práce: **Bc. Michala Dvořáková**
Oponent diplomové práce: **Dipl.Ing. Milan Babický-AI, soudní znalec z oboru
stavebnictví, soudní znalec z oboru ekonomika**

Zadání diplomové práce
VUT v Brně, fakulta stavební: stanovení obvyklého nájemného z pozemku

Studentka zpracovala ve své diplomové práci analýzou - stanovení obvyklého nájemného z pozemků zvolených pro toto zpracování.

Domnívám se, že studentka svědomitě a zodpovědně přistoupila k zadání diplomové práce, poctivě nastudovala teoretické poznatky k dané problematice, zaměřila se na vhodné podklady k tomuto účelu obecně známé a analyzovala konkrétní údaje, které pak zpracovala v praktické části svého zadání.

Teoreticky i prakticky se soustředila zejména na problematiku oceňování pozemků v návaznosti na jejich využití. Stanovené cíle byly splněny v rozsahu zpracování diplomové práce.

Zpracování obsahuje širší problematiku zabývající se specifickými problémy s oceňováním pozemků a návazných metodik stanovení nájmů pozemků.

V praktické části se studentka detailněji zabývá metodou stanovení cen obvyklého nájemného metodou cenového porovnání – u pozemku typu zahrada a typu zahrada s rekreační chatou.

Je vycházeno z databáze cen pozemků v cenové úrovni r. 2012. Tyto hodnoty jednotlivých lokalit jsou redukovány koeficienty nabídky (Kcr a koeficient K1 – K5, ze kterých je pak redukována jednotková průměrná cena).

Je zohledněna míra inflace a kapitalizace dle zprávy ČSU pro část této oblasti.

Práce po obsahové, formální i metodické stránce vyhovuje požadavkům na diplomovou práci. Práce a její provedení vyhovuje platné legislativě. Obsažené informace jsou jasné, obecně srozumitelné a věcné. Studentka uplatňuje logický postup v podobě nastudování teoretických poznatků k dané problematice. Aktivně vyhledala relevantní informace a zdroje (cenové databáze, využitelný software). V analytické části se podrobněji zaměřuje na konkrétní projekt a zejména v kontextu cen pozemků, popř. nájemních hodnot.

Na konkrétním projektu pak ukazuje schopnost získané teoretické poznatky využít v praxi a provést analýzu reálného projektu včetně vyvození závěrů a obecně použitelných doporučení. Práce obsahuje množství příloh, které věcně a názorově doplňují danou problematiku.

Hlavním přínosem diplomové práce pro praxi je srozumitelné a přehledné shrnutí teoretických poznatků zpracování zadání. V analytické části práce jsou tyto získané poznatky konfrontovány se skutečností na konkrétním projektu. Jako jeden z výstupů práce je i soubor přehledných tabulek pro detailní přehled těchto zjištění.

Součástí práce je také ekonomická analýza pro zpracování poznatků pro oceňování pro soudní praxi.

Domnívám se, že záměrem předmětné práce by měly být přehledně shrnuty výsledky zkoumání celé analýzy práce tak, aby byly řádně přezkoumatelné dle jednotlivých metodik a dle jednotlivých typů pozemků, které byly předmětem zkoumání. Tyto by měly být promítnuty do závěru tohoto úkonu.

Tento závěr je obvykle rozhodující pro posouzení výsledku objednatelem a předkladatelem tohoto zpracování.

Jako diskusní téma k obhajobě navrhuji, aby studentka se podrobněji zabývala a zodpověděla následující dotazy:

1. Jak ovlivní míra kapitalizace výnosnost nemovitostí z hlediska nájmu a jak je vhodné provést její propočet tak, aby to odpovídalo dané situaci (nikoli dle platného cenového předpisu) z hlediska nájmu těchto pozemků
2. Jakým konkrétním způsobem je ovlivňována obvyklá cena předmětných pozemků v oblasti jejich kultury (ZP, ostatní plocha, TTR, orná půda, ostatní) a v návaznosti na zpracované podklady dle stavebního zákona č. 183/2006 Sb. (územní plán, regulační plán)
3. Jak lze uspokojivě definovat rozdíl v ceně pozemků dle cenového předpisu (např. Zákon č. 151/1997 Sb. a prováděcích vyhlášek – platné 387/2012 Sb.) a obvyklou cenou dle metodiky oceňování například pro bankovní účely (zástava nemovitosti)

Klasifikační stupeň ECTS navrhuji: *C/2*

V Praze dne 24.1.2013

Dipl.Ing. Milan Babický - AI

Podpis, jméno

Klasifikační stupnice

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