

**Oponentský posudek diplomové práce „Cenová tvorba při dražbách
nemovitého majetku“
diplomantky Ing. Karly Nedeové**

Vysoké učení technické v Brně, Fakulta stavební, Ústav stavební ekonomiky a řízení, magisterský studijní program s prezentační formou studia, studijní obor 3607T038 Management stavebnictví

Zpracovatel diplomové práce: Ing. Nedeová Karla
Vedoucí diplomové práce: Ing. Roman Staněk
Oponent: Ing. Jaroslav Bejšovec

Úkolem diplomové práce Ing. Karly Nedeové je, dle úvodní části diplomové práce, seznámení se základními pojmy spjatými s dražbami, jejich právním rámcem a průběhem, a dále s tvorbou cen v rámci dražeb.

V další části diplomové práce se diplomantka podrobně zabývá způsoby nabytí vlastnictví, především k nemovitostem a definuje pojmy vztahující se ke zpracovávanému tématu. Nemalá část úvodu diplomové práce je věnována popisu a členění dražeb a jejich průběhu. Následuje popis průběhu dražby na konkrétním příkladě a část zabývající se věcnými břemeny v souvislosti s dražbou. V této části diplomové práce jsou popsány jednotlivé druhy věcných břemen a jejich postavení při dražbě. Pro úplnost popisu průběhu dražeb je v diplomové práci začleněna i pasáž týkající se služeb bank při poskytování hypotečních úvěrů na pořízení nemovitostí v dražbě. Lze konstatovat, že tato část diplomové práce je zpracována přehledně a s ohledem na dané téma komplexně.

Následuje část věnovaná určení ceny nemovitostí pro potřeby dražby. V rámci této části diplomové práce diplomantka uvádí, resp. popisuje jednotlivé metody používané pro odhad ceny obvyklé nemovitostí, včetně podrobného popisu určení ceny podle cenového předpisu.

V následujícím příkladě odhadu ceny obvyklé nemovitosti (bytové jednotky) pro dražbu diplomantka vhodně aplikuje v úvodu uvedená východiska. Cenu bytu odhaduje s preferencí porovnávací metody.

V poslední části diplomové práce diplomantka provedla základní analýzu již realizovaných dražeb s ohledem na jejich úspěšnost a výši cen, za které byly nemovitosti vydraženy.

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

Závěrem lze konstatovat, že se diplomantka se zadaným tématem vypořádala dobře a prokázala velmi dobré znalosti daného tématu.

Součástí diplomové práce je i ocenění bytu pro potřeby dražby, s preferencí porovnávacího způsobu při odhadu ceny obvyklé. Při porovnání nemovitostí jsou použity koeficienty charakterizující porovnávané nemovitosti. Zde však vzniká otázka, proč byla zvolena právě tato kritéria (koeficienty; ač jejich výběr nezpochybňuji) a z čeho vycházejí jejich hodnoty, resp. rozpětí. Ve stejné části diplomové práce je určena i věcná hodnota bytové jednotky, a to za pomoci oceňovacího předpisu. Zde však vzniká otázka, zda se skutečně jedná o určení věcné hodnoty (v souvislosti s použitými koeficienty upravujícími základní jednotkovou cenu). V neposlední řadě by bylo vhodné přiblížit, jakým způsobem se určuje cena věcného břemene coby závady vážnoucí na nemovitosti.

Diplomovou práci hodnotím dle ECTS:

A

V Brně 24. ledna 2012

Ing. Jaroslav Bejšovec