

Posudek oponenta bakalářské práce

Název práce: Analýza realitního trhu ve vybrané lokalitě

Autor práce: Tereza Meškanová

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

Popis práce:

Bakalářská práce na téma „Analýza realitního trhu ve vybrané lokalitě“ se zabývá cenovou analýzou bytového trhu v regionu Brno v období 2022 a 2023. V úvodu je definován cíl práce vyhodnotit nabídkové ceny bytového fondu ve sledovaném období v lokalitě Brno a dále analyzovat vliv různých faktorů na cenu. V teoretické části jsou definovány základní pojmy, analyzovaná lokalita Brno, popsán vývoj cen bytů v ČR 2015 – 2022, kritéria hodnocení bytů jsou rozdělena do dvou skupin (hlavní a vedlejší). V praktické části je provedena analýza nabídkových cen bytů v jednotlivých městských částech. Průzkum byl provede na jaře roku 2022 a roku 2023. V závěru práce je konstatování, že došlo k meziročnímu poklesu průměrné nabídkové ceny bytů, což je spojeno se snížením koupěschopnosti investorů, kteří jsou nuceni řešit bytovou politiku častěji formou nájmu, což ale podporuje investiční nákupy bytů, které slouží k pronájmu. V závěru autor bakalářské práce uvádí doporučení na která kritéria / faktory je dobré se zaměřit, jelikož na trhu není jednotnost definic a vykazování, což může zkreslit jednotkovou cenu na m² bytové jednotky.

Hodnocení práce:

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

Připomínky a dotazy k práci:

Odborná úroveň práce je dobré úrovni. Kritéria hodnocení bytů jsou rozdělena do dvou skupin (hlavní a vedlejší), přičemž není zřejmé na základě jakého klíče byla kritéria rozdělena.

Název práce dává tušit řešení problematiky ceny obvyklé, resp. tržní hodnoty nemovitostí. V práci chybí zcela definice z oblasti cen a oceňování. Rovněž základní pojmy zcela postrádají definice ze zákona o oceňování majetku č. 151/1997 Sb., a jeho prováděcí vyhlášky.

Principem stanovení ceny obvyklé je porovnání obdobných předmětů a úprava jednotkové ceny dílčími hodnotícími kritérii, které nelze hodnotiti samostatně, jelikož se vzájemně ovlivňují. Z tohoto důvodu by bylo vhodné vyhodnotit vliv jednotlivých faktorů pomocí citlivostní analýzy definovaných kombinací faktorů. Formální, grafické a jazyková úroveň práce je velmi dobré úrovní. Práce naplnila cíl práce.

Závěr:

Práci s drobnými doporučeními v oblasti definic základních pojmů a vyhodnocení doporučuji k obhajobě.

Klasifikační stupeň podle ECTS: **B / 1,5**

Datum: 7. 6. 2023

Podpis oponenta práce: