

## Posudek oponenta bakalářské práce

Název práce: Vývoj ceny nájemného ve vybrané lokalitě

Autor práce: Martina Elisová

Oponent práce: Ing. Lukáš Dřínovský, Ph.D.

### Popis práce:

V rámci bakalářské práce, o rozsahu 65 stran plus příloha v podobě datového souboru .xlsx, byla nejprve nezbytně uvedena teoretická pasáž, kterou byla zcela dostatečným způsobem vysvětlena základní terminologie v oblasti nemovitých věcí, statistiky a ekonomie, aby následně byly popsány určitá specifika a rizika realitního trhu. S ohledem na dále provedenou praktickou část byla také popsána obvyklá segmentace trhu s byty v rámci ČR a byly zmíněny nejčastější faktory ovlivňující jejich tržní cenu. Základním způsobem byla také uvedena informace o realitní databázi, resp. realitních serverech veřejně využívaných v ČR, s doplněním stručné informace o vztahu obvyklého nájemného a ceny bytu a také byl vysvětlen termín „výnosové procento“, neboť s tímto je dále v rámci praktické části pracováno.

Poté byla v rámci praktické části sestavena databáze a provedena analýza nabídkové ceny nájemného a prodejní ceny bytů v rámci Jihomoravského kraje, s akcentem na okres Brno-město. Byť stručným, ale lze říci, že vcelku dostatečným způsobem byly výsledky z nasbíraných a vyhodnocených dat slovně zrekapitulovány s doplňujícím konstatováním, že práce zohledňuje pouze výnosy investice z nájmu a nezohledňuje možný potenciál růstu tržní ceny bytu.

### Hodnocení práce:

|   | Výborné                             | Velmi dobré              | Dobré                    | Nevyhovující             |
|---|-------------------------------------|--------------------------|--------------------------|--------------------------|
| 1. Odborná úroveň práce                       | <input checked="" type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> |
| 2. Vhodnost použitých metod a postupů         | <input checked="" type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> |
| 3. Využití odborné literatury a práce s ní    | <input checked="" type="checkbox"/> | <input 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:

Vzhledem k tomu, že hlavní náplň práce se opírá o vyhodnocení a interpretaci nasbíraných dat, je nutno velmi kladně hodnotit velký počet nasbíraných dat za použití automatizovaného programu, který mapoval největší a hojně veřejností využívaný realitní server v ČR. Tímto tak

bylo možno provést dostatečně průkazné statistické vyhodnocení. K tomuto není jakýchkoliv připomínek, když velmi drobné připomínky či dotazy k práci jsou spíše marginálního významu:

1. Na str. 33 je v posledním odstavci uvedeno: „Čistý výnos z nájmu se počítá obdobně, pouze se od příjmu z nájemného odečtou nákladové položky, jako je příspěvek do fondu oprav nebo drobné opravy.“ Dotaz na autorku práce je, zda by bylo možno, resp. vhodné uvažovat dle autorky též i jiné nákladové položky, než které jsou v práci zmíněny? Pokud ano, tak případně jaké?
2. Pokud jde o obr. 11 a 12 na str. 36 práce, tak z hlediska nespornosti a větší přehlednosti by mohly být příslušné grafy lépe popsány, tedy v případě obr. 11, že se na ose Y jedná o měrou jednotkou [Kč/m<sup>2</sup>] a v případě obr. 12, že se na ose Y jedná o měrnou jednotku [Kč/m<sup>2</sup>/měsíc], tedy pakliže tomu tak skutečně je.
3. Na str. 42 je uvedena tab. 6 (s následným grafem 5 na str. 43), kde jsou, mimo jiné, sloupce „Brno-město prodej“ a „Jihomoravský kraj prodej“. Dotaz na autorku je, o jaké se jedná ceny? Respektive k jaké velikosti/dispozici bytů se uvedené ceny vztahují? Jde o průměr za všechny uvažované velikosti/dispozice bytů? Pokud ano, tak se domnívám, že takovéto vyhodnocení má velmi zanedbatelnou vypovídací schopnost vzhledem k případnému dalšímu využití například v případě rozhodování investora. Obdobně také i pokud jde o tab. 21 na str. 55 (s následným grafem 21 na str. 56), ze které není patrné, o jaké byty se jedná a jaký hmatatelný výsledek z takového vyhodnocení plyne.

### **Závěr:**

Autorka dle mého názoru zpracováním bakalářské práce prokázala potřebné schopnosti a nezbytné dovednosti pro tvorbu nejen takového závěrečné práce, ale prokázala i patřičnou základní orientaci v oblasti realitního trhu v segmentu bytových jednotek, a to zejména ve vztahu ceny bytu a výše možného nájemného.

Výstup práce je konkrétní, základním, ale dostatečným způsobem interpretovaný a s ohledem na množství vstupních dat lze říci, že i blíží se skutečnému tržnímu prostředí, jakkoliv je zapotřebí mít nepochybně na paměti, že vycházeno bylo z nabídek realitních kanceláří, tedy nikoliv ze skutečně realizovaných obchodů, resp. smluvně sjednaných nájemních vztahů.

Z praktické zkušenosti lze potvrdit, že výsledky práce, jako například dílčí vyhodnocení relace průměrné výše nabídkové ceny bytů nacházejících se v panelových a cihlových domech nebo například vývoj výnosového procenta dle jednotlivých bytových dispozic, korespondují se skutečností, tak jak se lze s touto setkat v rámci praxe při ohodnocování nemovitých věcí v příslušném segmentu.

**Práci k obhajobě jednoznačně doporučuji.**

Klasifikační stupeň podle ECTS: **A / 1**

Datum: 9.6.2023

Podpis oponenta práce: .....