

I. IDENTIFIKAČNÍ ÚDAJE

Název práce:	Vyhodnocení investice do nemovitosti určené k pronájmu
Jméno autora:	Evgeniya Akhmetkhanova
Typ práce:	bakalářská
Fakulta/ústav:	Fakulta stavební (FSv)
Katedra/ústav:	Katedra ekonomiky a řízení ve stavebnictví
Oponent:	doc. Ing. Eduard Hromada, Ph.D.
Vedoucí práce:	doc. Ing. Zita Prostějovská, Ph.D.
Pracoviště vedoucího práce:	Katedra ekonomiky a řízení ve stavebnictví, Fakulta stavební, ČVUT v Praze

II. HODNOCENÍ JEDNOTLIVÝCH KRITÉRIÍ

Zadání	průměrně náročné
<i>Hodnocení náročnosti zadání závěrečné práce.</i>	
Bakalářská práce se zabývá porovnáním ekonomické výhodnosti pořízení a provozování vybraných investičních bytů. Téma práce spadá do oblasti investování a teorie rozhodování, kdy je využita bodovací metoda. Výsledkem práce je doporučení pro investora ohledně pořízení nejvýhodnějšího investičního bytu. Jedná se o průměrně náročnou bakalářskou práci.	

Splnění zadání	splněno
<i>Posuďte, zda předložená závěrečná práce splňuje zadání. V komentáři případně uveďte body zadání, které nebyly zcela splněny, nebo zda je práce oproti zadání rozšířena. Nebylo-li zadání zcela splněno, pokuste se posoudit závažnost, dopady a případně i příčiny jednotlivých nedostatků.</i>	
Bakalářská práce splňuje zadání.	

Zvolený postup řešení	správný
<i>Posuďte, zda student zvolil správný postup nebo metody řešení.</i>	
Autorka vytvořila přehledný text odpovídající zadání a cíli práce. Zaměření práce odpovídá použitým metodám, využita je tedy deskripce, komparace a rozbor.	

Odborná úroveň	D - uspokojivě
<i>Posuďte úroveň odbornosti závěrečné práce, využití znalostí získaných studiem a z odborné literatury, využití podkladů a dat získaných z praxe.</i>	
<p>Práce se zabývá problematikou investování do bytů. Odborná úroveň práce vykazuje určité nedostatky. Proč bylo rozhodnuto, že se bude nájem každoročně zvyšovat pouze o dvě procenta (str. 43)? Toto zvýšení zdaleka nepokrývá ani míru inflace ani růst mezd. Dále je zde určitý systémový problém v tom, že jako základ ceny nájmu, který je pak dále indexován, je vycházeno z dat z krizové doby, kdy ještě byly ceny nájmu ovlivněny pandemií covid-19 a tedy uměle dočasně sníženy. V současné době došlo ke skokovému zvýšení cen nájmu v důsledku návratu na předpandemickou úroveň, války na Ukrajině, skokového zvýšení úrokových sazeb u hypoték a tím omezení dostupnosti vlastnického bydlení apod. Tyto skutečnosti nejsou zohledněny ve výpočtu. Tudíž je výsledek zkreslený.</p> <p>Komplexnější pohled na danou problematiku by určitě přineslo zařadit do analýzy rovněž starší byty k pronájmu. Není zřejmé, proč se autorka zaměřila pouze na novostavby, které nejsou vždy nejvhodnější jako investiční vzhledem k velmi vysokým pořizovacím cenám a výraznějšímu nepoměru k ceně nájmu. Na straně 23 pak autorka uvádí, že požadavkem investora je bytová jednotka, která musí být ve velmi dobrém nebo dobrém technickém stavu, což u novostavby lze automaticky předpokládat.</p> <p>Proč je zvolen jako investor zrovna muž ve věku 35 let? Vzhledem k příjmům investora bude investor schopen platit vyšší měsíční splátku než pouze 25 000 Kč (str. 23). Navíc v umořovacím plánu na stranách 41 a 42 je uvažováno pouze se splátkou 20651 Kč. V umořovacím plánu pak není zohledněno snížení aktuálně vysoké úrokové sazby na konci pětiletého fixačního období. Pro přesnější interpretaci výsledků by bylo dobré, kdyby byla bodovací metoda rozšířena o váhy jednotlivých kritérií.</p>	

Formální a jazyková úroveň, rozsah práce**A - výborně**

Posuďte správnost používání formálních zápisů obsažených v práci. Posuďte typografickou a jazykovou stránku.

Po formální stránce je práce zpracovaná přiměřeně. Práce je graficky na dobré úrovni. Práce vhodně využívá obrázků, grafů a tabulek. Práce splňuje formální náležitosti obecně kladené na tento typ prací. Rozsah práce je standardní.

Výběr zdrojů, korektnost citací**A - výborně**

Vyjádřete se k aktivitě studenta při získávání a využívání studijních materiálů k řešení závěrečné práce. Charakterizujte výběr pramenů. Posuďte, zda student využil všechny relevantní zdroje. Ověřte, zda jsou všechny převzaté prvky řádně odlišeny od vlastních výsledků a úvah, zda nedošlo k porušení citační etiky a zda jsou bibliografické citace úplné a v souladu s citačními zvyklostmi a normami.

Autorka uvádí úplný seznam použité literatury, na kterou v textu na příslušném místě odkazuje. Zpracování citací a přehledu bibliografie vyhovuje požadavkům normy ČSN ISO 690. Autorka vhodně využila jak knižní literaturu, tak dostupné internetové zdroje.

III. CELKOVÉ HODNOCENÍ, OTÁZKY K OBHAJOBĚ, NÁVRH KLASIFIKACE

Bakalářskou práci doporučuji k obhajobě.

Předloženou závěrečnou práci hodnotím klasifikačním stupněm **C - dobře**.

Datum: 24.5.2022

Podpis: