

**I. IDENTIFIKAČNÍ ÚDAJE**

<b>Název práce:</b>	<b>STUDIE PROVEDITELNOSTI – INVESTICE DOPODKROVNÍHO BYTU</b>
<b>Jméno autora:</b>	<b>FEASIBILITY STUDY – INVESTMENT IN A ATTICAPARTMENT</b>
<b>Typ práce:</b>	diplomová
<b>Fakulta/ústav:</b>	Fakulta stavební (FSv)
<b>Katedra/ústav:</b>	KATEDRA EKONOMIKY A ŘÍZENÍ VESTAVEBNICTVÍ
<b>Oponent práce:</b>	Ing. Michal Rohlena, Ph.D.
<b>Pracoviště oponenta práce:</b>	Klepněte sem a zadejte text.

**II. HODNOCENÍ JEDNOTLIVÝCH KRITÉRIÍ**

<b>Zadání</b>	<b>průměrně náročné</b>
<i>Hodnocení náročnosti zadání závěrečné práce.</i>	
Pro řešení diplomové práce je možné využít známé metodiky pro hodnocení efektivnosti investice.	

<b>Splnění zadání</b>	<b>splněno</b>
<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>	
Zadání PD je splněno.	

<b>Zvolený postup řešení</b>	<b>správný</b>
<i>Posuďte, zda student zvolil správný postup nebo metody řešení.</i>	
Autor aplikoval správný postup řešení DP.	

<b>Odborná úroveň</b>	<b>D - uspokojivě</b>
<i>Posuďte úroveň odbornosti závěrečné práce, využití znalostí získaných studiem a z odborné literatury, využití podkladů a dat získaných z praxe.</i>	
Odborná úroveň odpovídá požadavkům na diplomovou práci. Práce je vhodně strukturovaná na teoretickou část a praktickou, která obsahově navazuje na teoretickou část a dochází k aplikaci postupů za účelem stanovení vhodné investiční varianty. Jednotlivé kapitoly praktické části jsou nelogicky řazeny a trpí tím nejen přehlednost práce, ale i její obsah.	

<b>Formální a jazyková úroveň, rozsah práce</b>	<b>D - uspokojivě</b>
<i>Posuďte správnost používání formálních zápisů obsažených v práci. Posuďte typografickou a jazykovou stránku.</i>	
Formální úroveň práce je velmi dobrá. Práce je vhodně strukturována a je přehledná. Jazyková úroveň odpovídá danému tytu práce. V praktické části by bylo vhodné jiné řazení jednotlivých podkapitol, které jsou nelogicky strukturovány, kdy jedna z prvních kapitol je Analýza rizik. Avšak, jak mohu stanovit dopad na projekt, když nemám stanoveny náklady, výnosy a harmonogram projektu apod.	

<b>Výběr zdrojů, korektnost citací</b>	<b>C - dobře</b>
<i>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.</i>	
Použité zdroje jsou relevantní k danému tématu. Bylo by vhodné analýzu trhu doplnit o údaje o realizovaných prodejkách z KN.	

<b>Další komentáře a hodnocení</b>
------------------------------------

*Vyjádřete se k úrovni dosažených hlavních výsledků závěrečné práce, např. k úrovni teoretických výsledků, nebo k úrovni a funkčnosti technického nebo programového vytvořeného řešení, publikačním výstupům, experimentální zručnosti apod.*

V praktické části jsou nelogicky řazeny a možná i chybně řešeny jednotlivé části studie proveditelnosti, kdy jako první je provedena analýza rizik, avšak pokud nejsou stanoveny náklady, výnosy a harmonogram, tak není možné stanovit dopad jednotlivých rizik apod. Proto považuji značnou část identifikovaných rizik za nerelevantní, nebo chybně identifikované. Zároveň analýza rizik by měla být provedena na všechny 3 uvažované investiční varianty samostatně, protože každá varianta s sebou nese jiná rizika, obdobně jako byla provedena SWOT analýza.

Analýza trhu by měla obsahovat i popis poptávky o takovýchto bytech. Takto analýza trhu obsahuje pouze popis nabízených nemovitostí. Dále vychází pouze z nabídkových cen, které se ale mohou lišit od skutečně realizovaných prodejů dle KN.

Stanovení výnosů z pronájmů je provedeno chybně. Nejsou zohledněny veškeré náklady na provoz a údržbu, náklady spojené s pronájmem bytů, pojištění, fond oprav domu apod. Je zohledněna pouze neobsazenost hodnotou 2 %. Tím, že nejsou stanoveny veškeré náklady spojené s pronájmem je výsledek této varianty výrazně optimističtější.

Ve finanční analýze není zpracováno finanční CF. Není tak ověřitelné, že projekt je s danými předpoklady ufinancovatelný. U Varianty B se předpokládá splácení úvěru po dobu 5 let, přitom provozní fáze – prodej má trvat pouze 3 měsíce.

### III. CELKOVÉ HODNOCENÍ, OTÁZKY K OBHAJOBĚ, NÁVRH KLASIFIKACE

*Shrňte aspekty závěrečné práce, které nejvíce ovlivnily Vaše celkové hodnocení. Uveďte případné otázky, které by měl student zodpovědět při obhajobě závěrečné práce před komisí.*

Diplomová práce obsahuje řadu chybných předpokladů, které ovlivňují výsledek studie. Práci doporučuji k obhajobě.

Otázky:

- 1) Proč pro stanovení obvyklého nájemného byla porovnávána pouze jedna obdobná bytové jednotka? Proč nebylo možné porovnat jiné byty obdobné velikosti a lokality?
- 2) Jak byla stanovena hodnota, o kterou je sníženo hrubé nájemné z důvodu neobsazenosti, ve výši 2 %?
- 3) Proč u varianty B – prodej bytů je uvažováno se splácením úvěru po dobu 5 let, když dle harmonogramu dojde k prodeji bytů během 3 měsíců od dokončení realizace?
- 4) Jaké jsou v současnosti sazby DPH, jaká je aplikována na tento projekt a jakým způsobem Vám ovlivňuje finanční výsledky projektu?

Předloženou závěrečnou práci hodnotím klasifikačním stupněm **D - uspokojivě**.

Datum: 31.1.2023

Podpis:

