

I. IDENTIFIKAČNÍ ÚDAJE

Název práce:	Hodnocení investičního projektu bytového domu
Jméno autora:	Bc. Jiří Malý
Typ práce:	diplomová
Fakulta/ústav:	Fakulta stavební (FSv)
Katedra/ústav:	Katedra ekonomiky a řízení ve stavebnictví
Oponent práce:	Ing. Jakub Holcman
Pracoviště oponenta práce:	SWIETELSKY stavební s.r.o.

II. HODNOCENÍ JEDNOTLIVÝCH KRITÉRIÍ

Zadání	náročnější
<i>Hodnocení náročnosti zadání závěrečné práce.</i>	
Zadání hodnotím jako náročnější, a to z důvodu zpracování/analýzy většího množství dat a nutnosti vyvození správných závěrů.	

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>	
Zadání diplomové práce je ze všech hledisek splněno.	

Zvolený postup řešení	správný
<i>Posuďte, zda student zvolil správný postup nebo metody řešení.</i>	
Student nejprve popsal problematiku z teoretického pohledu a následně získané zkušenosti aplikoval do praktické části. Pouze v kapitolách 2.6 a 2.6.1 mi chybí u vysvětlení rizik konkrétní data nebo citace (občanský zákoník, Český statistický úřad pro vyvození závěrů pravděpodobnosti, odkaz na typy dodavatelských systémů apod.). Tyto zmíněné kapitoly bych zařadil spíše do teoretické části nebo v praktické části zmínil konkrétní hodnoty týkající se vybraného projektu.	

Odborná úroveň	A - výborně
<i>Posuďte úroveň odbornosti závěrečné práce, využití znalostí získaných studiem a z odborné literatury, využití podkladů a dat získaných z praxe.</i>	
Odborná úroveň závěrečné práce je na výborné úrovni. Student musel využít mnoho znalostí získaných jak během řádného studia, tak informací získaných při čerpání z uvedených zdrojů v seznamu literatury a tyto informace srozumitelně prezentovat v závěrečné práci.	

Formální a jazyková úroveň, rozsah práce	B - velmi dobře
<i>Posuďte správnost používání formálních zápisů obsažených v práci. Posuďte typografickou a jazykovou stránku.</i>	
Jazyková úroveň práce je dobrá. Občas není využita ER-forma. V práci se nachází v textu různé řádkování, např. str. 12.	

Výběr zdrojů, korektnost citací	C - dobře
<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>	
Výběr zdrojů pro tento typ práce a hlavně téma práce je odpovídající. Jedná se převážně o zdroje týkající se cen nemovitostí a analýzy lokality. Kvituji citace na bankovní weby, kde je velmi vysoký předpoklad správnosti a aktuálnosti informací. Citace jsou uvedeny správně jak v textu, tak v seznamu literatury. Hodnotím stupněm C z důvodu chybějících aktuálních odborných článků v teoretické části a struktuře internetových odkazů bez dalších citačních informací v příloze č. 1 (resp. není v příloze uvedeno číslo citace ze Seznamu literatury). V době tvorby tohoto posudku jsou odkazy funkční. Na straně 13 se uvádí	

informace: „...nikoliv ceny udávané na stránkách prodejců, které jsou častokrát o 10-20 % vyšší než reálná cena prodeje.“ – v rámci citace (7) se mi nepodařilo hodnoty 10-20% dohledat a jiná citace zde uvedena není.

Další komentáře a hodnocení

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.

Forma příloh není moc přehledná, i když každá příloha obsahuje krycí list s obsahem, tak na dalších stránkách chybí nadpis, resp. popis dané tabulky. Např. v příloze 1 se Vstupy do CF na straně 3 jmenují „Diplomová práce“. Na obsažené informace to nemá vliv! Kladně hodnotím také vlastní zpracování dispozičních schémat v Revitu. Nicméně mi mezi předloženými variantami chybí i pesimistická varianta prodeje, a to např. vzhledem ke kvalitě projektu a vyšším cenám, než u konkurenčních bytových projektů a řešení obsazenosti u pronájmu.

Na straně 22 se uvádí, že financování čistě z vlastních zdrojů je ekonomicky nevýhodné a rizikové. Na straně 56 u variant prodeje v praktické části se ovšem uvažuje pouze s vlastními zdroji pro financování a výpočty. Zde bych doporučoval lepší aplikaci teorie do praxe.

I když předmětem práce není optimalizace projektu, tak v rámci varianty pronájmu by bylo vhodné zmínit, kolik menších bytů by bylo možné uvažovat a pronajímat při přeprojektování – to by byla určitě jedna z posuzovaných variant při rozhodování o investičním záměru a jeho ekonomické výhodnosti. Vyvozené celkové závěry závěrečné práce jsou formulovány jasně a správně.

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.

Závěrečná práce působí celistvě. Student prokázal orientaci v komplexní problematice investování a realizaci developerských projektů. Místy se v práci nachází formální a stylistické chyby nebo drobné citační chyby v příloze 1, a proto hodnotím práci stupněm B – velmi dobře. Vyvozené závěry jsou na základě prezentovaných dat správné.

Otázky:

Často jsou v práci zmíněny smluvní vztahy, ale v rámci rizik už se minimálně pracuje s pokutami. **Jaké pokuty mohou při realizaci developerského projektu vzniknout?** Uveďte, prosím, pár příkladů, popř. jejich výše v procentuálním vyjádření z ceny díla (Objednatel stavebních prací vs. Zhotovitel; státní správa vs. Objednatel vs. Zhotovitel, tzn. ze smluvních vztahů, ale i ze zákona/vyhlášek).

Vzhledem k dynamickému chování realitního trhu. **V jakém časovém horizontu si myslíte, že bude Vaše komplexní analýza odpovídat skutečnosti? Jinými slovy, do kdy nejpozději by se měl začít daný projekt realizovat, aby se prezentované výsledky, alespoň v krátkodobém horizontu, přibližovaly realitě?**

Předloženou závěrečnou práci hodnotím klasifikačním stupněm **B - velmi dobře**.

Datum: 4.6.2024

Podpis:



Ing. Jakub Holcman