

I. IDENTIFIKAČNÍ ÚDAJE

Název práce:	Studie proveditelnosti developerského projektu
Jméno autora:	Vojtěch Jeniš
Typ práce:	bakalářská
Fakulta/ústav:	Fakulta stavební (FSv)
Katedra/ústav:	Katedra ekonomiky a řízení ve stavebnictví
Vedoucí práce:	doc. Ing. Zita Prostějovská, Ph.D.
Oponent práce:	Ing. Petr Kalčev, Ph.D.

II. HODNOCENÍ JEDNOTLIVÝCH KRITÉRIÍ

Zadání	průměrně náročné
<i>Hodnocení náročnosti zadání závěrečné práce.</i>	
Předložená práce se věnuje zpracování studie proveditelnosti developerského projektu pro bytový dům	

Splnění zadání	splněno s menšími výhradami
<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>	
Popis chyb viz Další komentáře a hodnocení	

Zvolený postup řešení	správný
<i>Posuďte, zda student zvolil správný postup nebo metody řešení.</i>	
Zvolená metodika je správná, až na připomínky v Další komentáře a hodnocení	

Odborná úroveň	E - dostatečně
<i>Posuďte úroveň odbornosti závěrečné práce, využití znalostí získaných studiem a z odborné literatury, využití podkladů a dat získaných z praxe.</i>	
V práci chybí základní teoretický popis či odkaz na zdroj týkající se studie proveditelnosti. Také chybí vysvětlení CCF, NPV, IRR – popis, funkce, vzorce,...	

Formální a jazyková úroveň, rozsah práce	B - velmi dobře
<i>Posuďte správnost používání formálních zápisů obsažených v práci. Posuďte typografickou a jazykovou stránku.</i>	
tabulka 10, strana 19: překlep v 5. měsíci „BYTOVÁCH“	
Chybně psaná procenta (4% - čtyřprocentní) bez mezery mezi číslicí a znakem procent, správně (4 % - čtyři procenta)	

Výběr zdrojů, korektnost citací	F - nedostatečně
<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>	
Zdroje 1 – jako student VŠ by měl volit relevantnější zdroje než je wikipedia.org. Jako vhodný zdroj spatřuji ČSÚ.	
Ostatní viz komentář v Další komentáře a hodnocení .	

Další komentáře a hodnocení	
<i>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.</i>	
kapitola 1: autor uvádí, že cílem BP je zpracování studie proveditelnosti (SP). V celé práci jsem nenašel zmínku o tom co to SP je a z čeho se skládá. Literatura k problematice SP není ani v seznamu literatury. Myslím si, že se jedná o zjednodušenou formu SP. Například zde chybí analýza rizik, udržitelnost projektu, apod.	

kapitola 2: popis lokality by bylo vhodné doplnit o situační mapu v rámci Prahy.
kapitola 2.1.1: uvádí se zde název společnosti IP Polná, ale správný název je IP IZOLACE POLNÁ, s.r.o.
kapitola 2.1.3: v textu jsou použity věty, které jsou velmi podobné na www stránkách <http://www.nazikovedum.cz/>, např. autor píše: „Každodenní dojíždění a dopravní zácpy v metropoli jsou velmi únavné.“, na www stránkách je: „Mnoho lidí totiž zjistilo, že každodenní dojíždění a dopravní zácpy v metropoli mohou být únavné.“ atd.
tabulka 17: náklady na projektové práce jsou poměrně nízké.
kapitola 2.3.4: postrádám odkaz na zdroje a alespoň minimální popis co je CCF, IRR, NPV. V CF postrádám alespoň náznak daňové problematiky (daň z příjmu, zálohy na DPH, apod.)
kapitola 2.3.5: chybí mi sdělení, jaká byla bankou požadovaná private equity, poplatek za rezervované finanční prostředky, apod.
kapitola 3.1:

- není jasné, jak byla citlivostní analýza provedena (iterace, cílové programování, odhad,...),
- v části „Nárůst nákladů stavby,...“ jsou uvedeny výsledky „Za těchto podmínek vychází IRR 24,06% > 24%, NPV vychází 82.433 Kč > 0, kumulované Cash flow vychází 47.179.803 Kč, tj. 18,18%.“ Není uvedeno, co je myšleno hodnotou 18,18 %, je to ziskovost? Tato nejasnost je i u ostatních odstavců.

Příloha č. 1 až 4: ve výpočtech postrádám placení daní, úroky z úvěru, úmor úvěru,...

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.

Téma práce je velmi zajímavé a praktické. Student bohužel nepřistoupil k práci na odpovídající úrovni studenta VŠ. Především co se týká volby zdrojů, citací, apod. Opomíjí popis a zdroj použitých hodnotících kritérií CCF, NPV, IRR. Vlastní práce by mohla být propracována více do hloubky, aby odpovídala rozsahem studii proveditelnosti. Příklad chybějící kapitoly jsou rizika. Uvítal bych i odkaz na obdobné SP, které se týkají developerských projektů.

Otázky k obhajobě:

- 1) V kapitole 2.2.1 uvádíte kolik je volných bytů k dispozici. Jsou tato čísla relevantní? Ověřoval jste nějak skutečně prodané byty, např. na <http://nahlizenidokn.cuzk.cz/> či nikoliv (myšleno pro již zkolaudované stavby)?
- 2) Je reálné dosáhnout na požadovaný výnos 24 %? Opravdu se prodávají bytové jednotky za cenu 55 500 Kč/m² bez DPH, tj. 63 250 Kč/m² s DPH?
- 3) Jaká hlavní rizika spatřujete u developerských projektů?

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

Datum: 28.5.2015

Podpis: