

## I. IDENTIFIKAČNÍ ÚDAJE

<b>Název práce:</b>	<b>Obytný soubor Zbuzany – vyhodnocení efektivnosti investice</b>
<b>Jméno autora:</b>	<b>Bc. Eliška Chládková</b>
<b>Typ práce:</b>	diplomová
<b>Fakulta/ústav:</b>	Fakulta stavební (FSv)
<b>Katedra/ústav:</b>	Katedra ekonomiky a řízení ve stavebnictví
<b>Oponent práce:</b>	Ing. Michal Rohlena
<b>Pracoviště oponenta práce:</b>	Katedra ekonomiky a řízení ve stavebnictví

## II. HODNOCENÍ JEDNOTLIVÝCH KRITÉRIÍ

<b>Zadání</b>	<b>průměrně náročné</b>
<i>Hodnocení náročnosti zadání závěrečné práce.</i>	
Práce se skládá ze dvou částí. První, teoretická část velmi podrobně seznamuje s pojmy projekt, studie proveditelnosti a financování projektu. Druhá praktická část se věnuje investičnímu záměru výstavby bytového komplexu Zbuzany. V této části využívá teoretické znalosti a získané podklady o projektu pro hodnocení efektivnosti. Náročné je především sestavení CF pro různé scénáře financování a situaci na trhu.	

<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>	
Diplomová práce splňuje zadání.	

<b>Zvolený postup řešení</b>	<b>správný</b>
<i>Posuďte, zda student zvolil správný postup nebo metody řešení.</i>	
Pro zpracování diplomové práce byl zvolen správný postup a zohledněny všechny podstatné aspekty ekonomického hodnocení projektu.	

<b>Odborná úroveň</b>	<b>C - dobře</b>
<i>Posuďte úroveň odbornosti závěrečné práce, využití znalostí získaných studiem a z odborné literatury, využití podkladů a dat získaných z praxe.</i>	
Teoretická část diplomové práce je zpracována velmi podrobně s logickou strukturou. V praktické části jsou využity zdroje z realitní kanceláře a tedy aktuální hodnocení realitního trhu. Práce je využitelná v praxi jako podklad pro hodnocení projektu. Grafy 6 vs. 8 jsou daném měřítku těžce interpretovatelné a není viditelný rozdíl mezi variantami financování. V přílohách č. 3, 4, 5 se špatně orientuje vzhledem k rozdělení na několik tabulek a bez opakovaného uvedení popisu rádků.	

<b>Formální a jazyková úroveň, rozsah práce</b>	<b>C - dobře</b>
<i>Posuďte správnost používání formálních zápisů obsažených v práci. Posuďte typografickou a jazykovou stránku.</i>	
Formální úroveň práce hodnotím na velmi dobrou. Jazyková úroveň je dobrá s přihlédnutím na občasné překlepy a gramatické chyby. Rozsah práce odpovídá náročnosti zpracování diplomové práce.	

<b>Výběr zdrojů, korektnost citací</b>	<b>A - výborně</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>	
Studentka pracuje správně se zdroji a citacemi.	

#### 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.*

Teoretická i praktická část diplomové práce velmi podrobně analyzuje ekonomické hodnocení projektu bytového komplexu Zbuzany. Studentka použila relevantní zdroje jak literatury, tak i praktických zdrojů z realitního trhu a konkurenčních developerských projektů. Na základě toho ekonomicky posoudila efektivitu daného projektu. Nedílnou součástí je i analýza rizik a jejich dopad na efektivitu projektu.

Při financování formou úvěru jsou počítány úroky jako náklad, tedy správně. Není ale snížen zisk pro výpočet daně – ta je zaplácena ve stejné výši jako při financování z vlastních zdrojů. Výše daně ze zisku je ovšem celkově počítána nesprávně a významně ovlivňuje finanční CF projektu. Daň ze zisku se nevypočítává z výnosů, ale ze zisku a její výše je 19 %.

V závěru je uvedena varianta s financováním z úvěru ve výši 100 mil. Kč. V příloze č. 5 je výše čerpání úvěru 164 mil. Kč. V textu jsou uvedeny úrokové míry 5 % p. a. (str. 58) a 12 % p. a. (str. 62). Dle přepočtu v CF (příloha č. 5) je ale počítáno s úrokovou mírou 10 % p. a.

Přílohy 4 a 5 by bylo vhodnější pojmut jako finanční CF – tedy zobrazit kladné měsíční saldo financování. Do financování projektu nejsou zahrnuty přijaté zálohy za prodané byty. Investiční náklady jsou kryty v plné výši z vlastních zdrojů nebo z úvěru – přijaté zálohy mají sloužit jako levný cizí zdroj financování.

### 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.*

Diplomovou práci i přes uvedené výtky k sestaveným CF projektu hodnotím jako kvalitně zpracovanou a doporučuji k obhajobě.

Otázka 1: Jaká je rentabilita vlastního kapitálu bez/při využití úvěru?

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

Datum: 12.1.2015

Podpis:

