

## I. IDENTIFIKAČNÍ ÚDAJE

Název práce:	Byt jako investice
Jméno autora:	Daniel Kadlec
Typ práce:	diplomová
Fakulta/ústav:	Fakulta stavební (FSv)
Katedra/ústav:	K126 – Katedra ekonomiky a řízení ve stavebnictví
Oponent práce:	Ing. Lucie Brožová, Ph.D.
Pracoviště oponenta práce:	K126

## II. HODNOCENÍ JEDNOTLIVÝCH KRITÉRIÍ

<b>Zadání</b>	<b>průměrně náročné</b>
<i>Hodnocení náročnosti zadání závěrečné práce.</i>	
Zvolené téma se věnuje v současné době aktuální a diskutované problematice. Student v práci zpracovává analýzu trhu s nemovitostmi ve zvolených lokalitách a porovnává dobu návratnosti. Své závěry pak porovnává s návratností investice do podobné nemovitosti v Praze. Téma je průměrně náročné, její zpracování vyžadovalo shromáždění, zpracování a vyhodnocení většího množství dat.	

<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.</i>	
Diplomová práce svým zpracováním splnila zadání. Student splnil cíle práce, provedl analýzu trhu s nemovitostmi a zjistil dobu návratnosti, které porovnal. Z výsledků pak vytvořil správné závěry.	

<b>Zvolený postup řešení</b>	<b>správný</b>
<i>Posuďte, zda student zvolil správný postup nebo metody řešení.</i>	
Student ve své práci pro zvolné lokality Karlovarského kraje sledoval trh s nemovitostmi a tabulkově zpracoval jednotlivé výsledky. U celé analýzy postrádám informaci o typu pronájmu, zda student přihlížel k dlouhodobému a krátkodobému pronájmu. V jednotlivých tabulkách student vyčísluje měsíční poplatky pro jednotlivé bytové jednotky. Nikde však není napsáno, co všechno je v poplatcích zahrnuto, v tabulkách jsou velké cenové rozptyly od 1000 Kč až po 4000Kč za měsíc. Na straně 53 je však zmíněno, že do poplatku je zahrnuto i pojištění a správa nemovitosti. Výše poplatku je důležitým kritériem při rozhodování o pronájmu nemovitosti z pohledu nájemce a u nízkých měsíčních poplatků je možné, že jsou některé provozní náklady zahrnuty v ceně za pronájem bytové jednotky, což by ovlivnilo konečné výsledky. U zpracování dat, pro trh nemovitostí v Praze, informace o poplatcích chybí úplně. Z tabulek dále není jasné, co ceny za pronájem jednotlivých bytových jednotek zahrnují (je součástí bytu sklep, parkovací stání, jsou byty vybaveny nábytkem, v jakém vlastnictví bytová jednotka je). U analýzy prodejů bytových jednotek nevíme, zda se jedná pouze o nabízenou cenu nebo zda se za tuto cenu prodej skutečně realizoval. Zvolený postup je v souladu s cílem práce.	

<b>Odborná úroveň</b>	<b>B - velmi dobře</b>
<i>Posuďte úroveň odbornosti závěrečné práce, využití znalostí získaných studiem a z odborné literatury, využití podkladů. Posuďte též schopnost studenta vnímat řešenou problematiku v širších souvislostech a aplikovat inženýrský přístup při řešení</i>	
Student ve své práci využil znalosti získané v průběhu studia. Přehledně zpracoval a vyhodnotil velké množství dat a z vytvořených výsledků, vyvodil správné závěry.	

<b>Formální a jazyková úroveň, srozumitelnost práce</b>	<b>B - velmi dobře</b>
<i>Posuďte správnost používání formálních zápisů obsažených v práci. Posuďte typografickou a jazykovou stránku práce a její celkovou srozumitelnost</i>	
Jazyková úroveň je dobrá, práce místy obsahuje překlepy. Rozsah je dostatečný a práce je zpracována přehledně. U tabulek postrádám informaci o zdrojích (např. zdroj: vlastní výpočet), některé tabulky nejsou očíslovány.	

**Výběr zdrojů, korektnost citací**

**B - velmi dobře**

*Vyjádřete se k aktivitě studenta při získávání a využívání studijních materiálů k řešení závěrečné práce. Posuďte výběr pramenů. Ověřte, zda nedošlo k porušení citační etiky a zda jsou bibliografické citace úplné a v souladu s citačními zvyklostmi.*

K danému tématu je k dispozici pouze omezené množství zdrojů, které student v práci správně využil. Domnívám se, že k teoretické části by student našel a mohl využít více odborné literatury.

**Další komentáře a hodnocení**

Vložte komentář (nepovinné hodnocení).

**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 diplomové práce řeší problematiku investování do nemovitostí a návratnost těchto investic. Práce analyzovala trh s nemovitostmi v Karlovarském kraji a výsledky byly porovnány s trhem v hlavním městě. Jedná se v současné době o aktuální a hodně diskutované téma a to hlavně z důvodu nárůstu úrokových sazeb a cen nemovitostí.

Práce byla přehledně zpracována a splnila zadání.

Práci doporučuji k obhajobě.

OT.1: Na str. 53 se zmiňujete, že součástí poplatků, které hradí nájemce, je i pojištění jednotky. Jaké pojištění máte namysli a proč by ho měl hradit nájemce?

OT.2: V grafu 3 str. 48 je jasná skutečnost, že realizované pronájmy jsou nižší než inzerované, výjimku tvoří Chodov 1+kk, co je příčina?

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

Datum: 24.1.2018

Podpis: