

I. IDENTIFIKAČNÍ ÚDAJE

Název práce:	Posouzení návratnosti investice do nemovitosti určené k pronájmu
Jméno autora:	Josef Skřivan
Typ práce:	diplomová
Fakulta/ústav:	Fakulta stavební (FSv)
Katedra/ústav:	Katedra ekonomiky a řízení ve stavebnictví
Oponent:	Ing. Eduard Hromada, Ph.D.
Vedoucí práce:	doc. Ing. Zita Prostějovská, Ph.D.
Pracoviště vedoucího práce:	Katedra ekonomiky a řízení ve stavebnictví, Fakulta stavební, ČVUT v Praze

II. HODNOCENÍ JEDNOTLIVÝCH KRITÉRIÍ

Zadání	průměrně náročné
<i>Hodnocení náročnosti zadání závěrečné práce.</i>	
Obsahem práce je analyzovat a vyhodnotit trh s nemovitostmi ve Středočeském kraji. Jedná se o průměrně náročnou diplomovou práci, jejíž zpracování vyžadovalo sběr a analýzu nesourodých vstupních dat.	

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>	
Diplomová práce splňuje zadání.	

Zvolený postup řešení	částečně vhodný
<i>Posuďte, zda student zvolil správný postup nebo metody řešení.</i>	
Metody práce jsou relevantní pro dané zadání. Jejich použití ale vykazuje nedostatky - viz následující komentář.	

Odborná úroveň	D - uspokojivě
<i>Posuďte úroveň odbornosti závěrečné práce, využití znalostí získaných studiem a z odborné literatury, využití podkladů a dat získaných z praxe.</i>	
Obsahem práce je řešení problematiky investování do nemovitosti určené k pronájmu. Autor vycházel z přiměřeného rozsahu vlastních zdrojových dat. Ve výpočtu návratnosti investice autor nezohlednil všechny významné faktory, které ji ovlivňují. Na několika místech práce žadatel popisuje riziko výpadku nájemného. Jsou voleny ty okresy, kde je toto riziko nejnižší. Tento přístup je správný. Nicméně ve vlastním výpočtu návratnosti investice toto riziko není nijak zohledněno ve finančním vyjádření. Přitom toto riziko se vyskytuje ve všech lokalitách České republiky, je individuální podle konkrétního nájemníka a vyskytuje se i v lokalitách, které mají výborné ekonomické parametry a minimální nezaměstnanost. Toto riziko nelze opomenout. Na straně 40 autor ukazuje dva příklady návrhů hypotéky pro nemovitosti. Tyto návrhy byly zjištěny na základě poptávky Hypoteční banky. V obou případech jsou úrokové sazby nastaveny poměrně vysoko (3,79 % p.a., 4,59 % p.a.) a příliš neodpovídají současné situaci na hypotečním trhu. Dle Hypoindexu vychází průměrná úroková sazba za duben 2018 na 2,51 % p.a. Bylo by vhodné, kdyby autor k této záležitosti uvedl více informací - LTV (lze dopočítat z uvedených informací), orientační bonitu klienta, historii klienta u banky, atd. Doba fixace je v obou případech zvolena nestandardně dlouhá - 25 let. Banka se tak vysokou úrokovou sazbou pojišťuje proti neznámému těžko odhadnutelnému budoucímu vývoji. Dle ČNB a vyjádření dalších odborníků lze očekávat postupný nárůst úrokových sazeb v dalším období. V tabulce na straně 44 jsou stanoveny náklady na opravy v bytě na částku 1550 Kč za rok, což je poměrně málo. Za dobu 30 let není plánována žádná větší obnova zařízení a vybavení bytu, což je nereálné. Bude nezbytné obnovit minimálně prvky krátkodobé životnosti, na něž není vytvářena dostatečná rezerva.	

Nejsou vyčísleny náklady placené do společného fondu oprav bytového domu, které budou činit pro byt o podlahové ploše 55 m² cca 1650 Kč měsíčně (cca 30 Kč/m²/měsíc). Dále nejsou kalkulovány náklady spojené se správou bytu. Jedná se o částku cca 180 Kč za měsíc.

Není dostatečně zřejmý výpočet návratnosti investice. Autor na straně 46 a 49 počítá návratnost investice společně s jistinou úvěru, což není standardní přístup.

Formální a jazyková úroveň, rozsah práce

A - výborně

Posuďte správnost používání formálních zápisů obsažených v práci. Posuďte typografickou a jazykovou stránku.

Diplomová práce je dobře koncipována. Jazyková, formální a grafická stránka zpracování práce je vyhovující. Práce je uspořádána logicky, textovou část výstižně doplňuje řada výpočtových tabulek a grafů.

Výběr zdrojů, korektnost citací

C - dobře

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.

Danou problematikou se zabývá velké množství tuzemské i zahraniční odborné literatury. Autor mohl vycházet z více různorodých informačních zdrojů, rovněž tak mohl využít i zahraniční publikace a realizovat například srovnání českého trhu se zahraničím. Internetové zdroje nemají dodrženu platnou citační normu.

III. CELKOVÉ HODNOCENÍ, OTÁZKY K OBHAJOBĚ, NÁVRH KLASIFIKACE

Diplomovou práci doporučuji k obhajobě.

Otázka k obhajobě: Na straně 40 jsou uvedeny dvě úrokové sazby hypotečního úvěru, se kterými autor dále pracuje v textu práce. Prosím o vysvětlení, proč jsou sazby nastaveny poměrně vysoko, přitom podle Hypoindexu vychází průměrná úroková sazba za duben 2018 na 2,51 % p.a. Proč dochází k významnému rozdílu v úrokové sazbě pro hypoteční úvěr mezi nemovitostí pořizovanou v Benešově a Berouně (LTV, atd.)?

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

Datum: 28.5.2018

Podpis: