

I. IDENTIFIKAČNÍ ÚDAJE

Název práce:	Vyhodnocení investice do nemovitosti určené k bydlení
Jméno autora:	Bc. Daniel Trpálek
Typ práce:	diplomová
Fakulta/ústav:	Fakulta stavební (FSv)
Katedra/ústav:	K126
Oponent práce:	Ing. Josef Kupec
Pracoviště oponenta práce:	KPMG Česká republika, s.r.o.

II. HODNOCENÍ JEDNOTLIVÝCH KRITÉRIÍ

Zadání	průměrně náročné
<i>Hodnocení náročnosti zadání závěrečné práce.</i>	
Jedná se o standardní, průměrně náročné téma. Práce nevyžadovala vysokou odbornost	

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>	
Diplomová práce se zabývá výběrem vhodné bytové jednotky, dle požadavků konkrétního investora, za účelem dlouhodobého pronájmu. Student splnil zadání s menší výhradou. Menší výhrada se týká nedostatečného zohlednění technického stavu analyzovaných bytových jednotek a slabého rozpracování „rekonstrukce bytové jednotky“ v rámci podkapitoly 3.3.	

Zvolený postup řešení	správný
<i>Posuďte, zda student zvolil správný postup nebo metody řešení.</i>	
Student v diplomové práci zvolil správný postup řešení.	

Odborná úroveň	C - dobře
<i>Posuďte úroveň odbornosti závěrečné práce, využití znalostí získaných studiem a z odborné literatury, využití podkladů a dat získaných z praxe.</i>	
Práce obsahuje 5 kapitol, úvod a závěr. První kapitola je teoretická. 2. kapitola popisuje vhodné lokality dle požadavku investora. 3. kapitola se zabývá analýzou bytových jednotek. 4. kapitola stanovuje základní ekonomické charakteristiky vybraných bytových jednotek a 5. kapitola počítá samotné ekonomické vyhodnocení vybraných bytových jednotek. Jednotlivé kapitoly jsou provázány a logicky na sebe navazují. Jako nestandardní řešení hodnotím výběr vhodné investiční bytové jednotky pomocí bodového ohodnocení jednotlivých kritérií. Pomocí nastavené metodiky může více bodů získat investičně méně zajímavý byt a naopak méně bodů ten investičně více zajímavý. Ekonomicky uvažující investor pro potřeby investičního bytu řešil především poměr "cena/výkon" k přesně stanovené srovnávací základně (např. cena/nájem na m ²). Jako slabě zpracované na studenta ekonomického oboru stavební fakulty hodnotím zpracování "Rekonstrukce bytové jednotky" v rámci podkapitoly 3.3. Kapitoly 4. a 5. již standardně popisují stanovení výnosů a nákladů a ekonomické vyhodnocení investice.	

Formální a jazyková úroveň, rozsah práce	C - dobře
<i>Posuďte správnost používání formálních zápisů obsažených v práci. Posuďte typografickou a jazykovou stránku.</i>	
Práce má dostatečný rozsah a odpovídající grafickou úroveň. Jazyková úroveň práce je dobrá. V menší míře se v práci vyskytují překlepy nebo nestandardní formulace vět.	

Výběr zdrojů, korektnost citací

B - velmi 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.

Student pro práci používá zdroje, které se týkají problematiky oceňování nemovitých věcí a úzce souvisí s cílem diplomové práce. Použité informační zdroje jsou správně citovány.

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.

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.

Struktura práce je logická, jednotlivé kapitoly mají dostatečný rozsah a jsou dostatečně provázány. Student splnil předem stanovené zadání s menší výhradou týkající se nedostatečného zohlednění technického stavu a standardu provedení. Tyto parametry mají dle názoru oponenta na ekonomické vyhodnocení významný vliv.

Otázky:

1. Jaké plochy jsou počítány do užitné plochy bytů (vnitřní užitná plocha, sklepy, balkony/lodžie)?
2. Výše čistého nájemného na m² byla stanovena především v závislosti na podlahové ploše a dispozičním řešení (str. 61). Myslíte, že dispoziční řešení má na jednotkové nájemné větší vliv než standard provedení?
3. Vyjdeme-li z extrémní situace a uvažujeme 2 byty:
 - a) Byt 1- cena 2,15 mil. Kč, 3+kk, velmi dobrý technický stav po rekonstrukci, výměra 74 m², bez balkónu, bez sklepu, 2. patro bez výtahu.
 - b) Byt 2 - cena 2 mil. Kč, 2+1, špatný technický stav před rekonstrukcí, výměra 48 m², s balkónem, sklep, 2. patro s výtahemOstatní parametry jsou shodné. Jak takové byty vyjdou z bodového hodnocení? Který byste doporučil pro investici?

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

Datum: 15.1.2019

Podpis: