

**I. IDENTIFIKAČNÍ ÚDAJE**

<b>Název práce:</b>	<b>Vyhodnocení developerského projektu</b>
<b>Jméno autora:</b>	<b>Jakub Mikeš</b>
<b>Typ práce:</b>	bakalářská
<b>Fakulta/ústav:</b>	Fakulta stavební (FSv)
<b>Katedra/ústav:</b>	Katedra ekonomiky a řízení ve stavebnictví
<b>Oponent práce:</b>	Ing. Petr Kalčev, Ph.D.
<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>	
Zadání práce odpovídá průměrné náročnosti, kdy autor má za cíl vyhodnotit developerský projekt v Českých Budějovicích.	

<b>Splnění zadání</b>	<b>splněno s většími výhradami</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>	
Autor práce si stanovil jako cíl aplikaci metod popsaných v teoretické části na konkrétní developerský projekt. Splnění tohoto cíle je dosti kontroverzní. Například v teoretické části jsou popsány metody vyhodnocení investice. Avšak aplikace teorie na (špatně vypočtená) data je dosti diskutabilní. Další fakta ovlivňující mé hodnocení je popsáno v části <i>Další komentáře a hodnocení</i> .	

<b>Zvolený postup řešení</b>	<b>částečně vhodný</b>
<i>Posuďte, zda student zvolil správný postup nebo metody řešení.</i>	
Autor nejspíše nevěnoval dostatek času na zpracování bakalářské práce a od toho se odvíjí kvalita zpracování. Základní myšlenka byla správná a částečně i kostra zpracování. Praktická část je však na velmi nízké úrovni.	

<b>Odborná úroveň</b>	<b>F - nedostatečně</b>
<i>Posuďte úroveň odbornosti závěrečné práce, využití znalostí získaných studiem a z odborné literatury, využití podkladů a dat získaných z praxe.</i>	
Úroveň práce je velmi slabá a není ji možné hodnotit jinak než nedostatečně. Další fakta ovlivňující mé hodnocení je popsáno v části <i>Další komentáře a hodnocení</i> .	

<b>Formální a jazyková úroveň, rozsah práce</b>	<b>E - dostatečně</b>
<i>Posuďte správnost používání formálních zápisů obsažených v práci. Posuďte typografickou a jazykovou stránku.</i>	
Celá práce postrádá úroveň vysokoškolsky vzdělaného člověka. Skloňování, časování, skladba věty, apod. je na velmi nízké úrovni. Práce působí, že byla psána narychlo bez kontroly a adekvátního přístupu.	

<b>Výběr zdrojů, korektnost citací</b>	<b>F - nedostatečně</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>	
Výběr zdrojů není korektní a očekávaný u tohoto typu práce. Z 24 zdrojů je pouze 7 s ISBN. Naprosto postrádám zdroj pro propočet, odkud autor čerpal ceny pro klasifikaci stavebních objektů, apod. Korektnost citací a zdrojů je tragická. Například: Zdroj [3] v seznamu literatury se věnuje projektovému řízení, ale autor ho využívá v kapitole 1.3 Životní cyklus projektu, takže tento zdroj je irelevantní.	

Zdroj [4] je uveden v seznamu literatury, ale není použit.

Zdroj [5] není relevantní pro text na straně 16 a 17.

Zdroj [7] je uveden v seznamu literatury, ale není použit.

V kapitole 2.4 *Náklady*, první odstavec je uveden zdroj [20]. V seznamu použité literatury je pod tímto zdrojem uvedeno: *Billboady v Českých Budějovicích*. Pochybuji, že by na billboardech uváděli propočty stavby. Tento zdroj je použit i na straně 40 v části *Rezerva, provozní náklady, kompletační činnost*, první dva odstavce. Opět chybně uvedeno. To samé na stránce 41.

V kapitole 2.1 Developerský projekt Byty Stromovka autor neuvádí žádný zdroj, odkud čerpal. Originální text (dostupný na <https://www.bytystromovka.cz/proc-bydlet-ve-stromovce.html>): „Byty Stromovka se nachází v *docházkové vzdálenosti do centra Českých Budějovic, na rohu ulic Na Sádkách a Na Zlaté stoce, jen pár desítek metrů od parku Stromovka. Budoucí majitelé bytů se mohou těšit na bydlení v klidné lokalitě s veškerou občanskou vybaveností na dosah ruky – v blízkosti domu jsou zastávky MHD, školy a školky, zdravotnická zařízení, sportoviště a cyklostezky, obchody a restaurace.*“ Autorův text v bakalářské práci „*Investiční záměr byty Stromovka se bude nacházet v docházkové vzdálenosti do centra Českých Budějovic, na rohu ulic Na Sádkách a Na Zlaté stoce, pár desítek metrů od parku Stromovka. Byty budou o dispozicích 1+kk až 4+kk s výměrami 30 -120 m<sup>2</sup>. Samozřejmostí je balkon nebo také terasa u každého bytu, dostatek sklepů a garážových a parkovacích stání přímo v domě. V blízkosti domu jsou zastávky MHD, školy a školky, zdravotnická zařízení, sportoviště a cyklostezky, obchody a restaurace.*“

Obdobná situace jako v kapitole 2.1 je i u 2.2, kdy autor neuvádí zdroje pro developerské projekty *Nová Vltava, Residence Ibiza a Residence U Kapličky*.

#### **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.*

Kapitola 2.2 Analýza konkurenčních projektů – analýza je provedena dost povrchně. Autor správně našel alternativní projekty, ale konkurenční projekty hodnotí pouze dle ceny. Souhrnné srovnání docházkové vzdálenosti k občanské vybavenosti, kdy je možné se nastěhovat, jaké jsou použité materiály a technologie či zda je standardem dřevěná podlaha nebo kuchyňská linka, autor neuvádí.

Kapitola 2.3 Výnosy – v tabulce 4 naprosto chybí použité jednotky. Domnívám se, že jednou jsou to m<sup>2</sup>, pak kusy. I popis *Výměra* je dost zavádějící a čtenář nemusí pochopit co tímto názvem bylo zamýšleno.

V kapitole 2.4 *Náklady*, 6.odstavec – autor spekuluje nad možnou slevou na cenu betonu. Autor by si měl být vědom toho, že JKSO již zohledňuje objemové slevy ve svých ukazatelích a pokud trvá na svém názoru, měl poptat potenciálního dodavatele či doložit relevantní nabídku, aby toto stanovisko mělo váhu.

V subkapitole *NUS, ostatní náklady* se najednou objevuje text věnovaný provizím pro realitní kanceláře či ceny pronájmu billboardů. Do *NUS a ostatních nákladů* standardně patří pouze náklady spojené s vlastní stavbou a nikoliv s prodejem.

Dále není jasné v jaké výši a za co jsou započítané náklady na provize a marketing.

Naprosto absurditou je subkapitola *Zakoupení pozemku*. Kdy autor píše: „*Investor již pozemek vlastní, takže nebudou vynaložené náklady na jeho koupi*“. To je samozřejmě nepřípustné, protože investor pozemek musel pořídit, i když dříve a vygenerovalo mu to náklad.

V části *Provozní náklady* je věta, která hovoří o tom, že autor stanovil náklady orientačně. Ptám se tedy, na základě čeho, jak, čím? Bylo to s někým konzultováno?

Kapitola 2.5 Vyhodnocení investice – autor uvádí, že pro investiční záměr použil metody ROI, NPV a IRR, ale v práci nikde není poskytnut výsledek o hodnotě NPV. Je až neuvěřitelné, že autor dokázal vyhodnotit projekt pouze na 2 stránkách.

V kapitole 2.5.1 *Metoda ROI* – je napsáno, že ROI nepřináší kvalitní výsledek. Na základě čeho je toto tvrzení? Chybí zdroj, kde je toto tvrzení uvedeno. Je to poměrně zásadní stanovisko, které by si zasloužilo více rozvést. Naprosto nemohu souhlasit s výpočty ROI. Autor ve výpočtech vlastně předpokládá, že X % bytů neprodá, ačkoliv ve scénářích říká, že je prodá v následujících měsících.

2.5.2 Metoda IRR – autor si správně stanovil cíl míry výnosnosti. Bohužel, výpočet IRR je opět neuveden. Ačkoliv se autor odkazuje na výpočet v Excelu, tak v příloze této práce není a není poskytnuta ani elektronická verze Excelu. Není zřejmé, pro jaký scénář je uvedena výsledná hodnota IRR.

Obecně ve výpočtech postrádám vysvětlení, jak je řešen odvod DPH, daň z příjmů, způsob financování projektu během výstavby, měsíční plán prodeje bytů, harmonogram výstavby, marketingové náklady, náklady spojené se správou bytů než se prodají (zabezpečení, temperování,...), a další důležité položky.

2.6 Rizika projektu – autor identifikoval rizika, ale jsou definovány pouze nadpisem. Naprosto postrádám jejich popis. Co si mám představit pod pojmem např.: *a jiné* v části *vedlejší rizika*? Nerozumím, proč autor nepoužili standardní techniky pro analýzu rizik. Tato kapitola je značně nedopracovaná a nemá vypovídající hodnotu.

2.7 Financování a cash-flow - V prvním odstavci se píše, že investor má dostatečné vlastní zdroje financování. Opravdu tomu tak je? V grafu cash-flow je možné odečíst hodnotu na úrovni -10 mil. Kč v nultém měsíci a následně jsou již kladné hodnoty asi za uzavřené smlouvy a zálohy na byty. Kde v průběhu CF mám například náklady spojené s průzkumnými a projektovými pracemi za 44 mil. Kč? Většina těchto nákladů bude ještě před prodejem prvního bytu.

Autor se v této kapitole odkazuje na přílohu 3.

- Součtem sloupec *Investice* dostávám částku 831,654 (asi jednotkou jsou mil Kč). Tato hodnota nesouhlasí s výší investice v textu.
- Součtem sloupec *Výdaje* dostávám částku 3,78 (asi jednotkou jsou mil Kč). Tato hodnota nesouhlasí s výší investice v textu.

### 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.*

Na základě výše uvedených důvodů hodnotím práci jako nedostatečnou. Autor neprokázal, že získané vědomosti během studia na VŠ je schopen správně aplikovat a tvořit relevantní výsledky.

Předloženou závěrečnou práci hodnotím klasifikačním stupněm **F - nedostatečně**.

Datum: 7.6.2019

Podpis: