

I. IDENTIFIKAČNÍ ÚDAJE

Název práce:	Vyhodnocení developerského projektu
Jméno autora:	Jakub Mikeš
Typ práce:	bakalářská
Fakulta/ústav:	Fakulta stavební (FSv)
Katedra/ústav:	Ekonomiky a řízení ve stavebnictví
Vedoucí práce:	doc. Ing. Zita Prostějovská, Ph.D.
Pracoviště vedoucího práce:	Katedra ekonomiky a řízení ve stavebnictví, FSv, ČVUT v Praze

II. HODNOCENÍ JEDNOTLIVÝCH KRITÉRIÍ

Zadání	průměrně náročné
<i>Hodnocení náročnosti zadání závěrečné práce.</i>	
Zadání práce patří mezi průměrně náročná témata. Jedná se o téma, na které student může prokázat schopnost koncepčního přístupu k řešení problematice a vhodně aplikovat znalosti získané studiem.	

Splnění zadání	splněno s většími 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>	
Autor zadání práce splnil. Cílem práce je využití metody vyhodnocení efektivnosti a jejich aplikace na developerský projekt realizovaný v Českých Budějovicích. Samotná aplikace metod není vhodně vysvětlena, autor dobře nezdůvodnil všechny hodnoty vstupující do výpočtu a v praktické části v kapitole 2.5 použil pouze 2 metody vyhodnocení efektivnosti – ROI a IRR, ačkoli zmiňuje i NPV. U metody IRR ani není výpočet uveden, autor se odkazuje na graf 1, který je v práci až v kapitole 2.7 a jedná se o průběh CF v projektu. IRR z něj vyčíst nelze.	

Aktivita a samostatnost při zpracování práce	E - dostatečně
<i>Posuďte, zda byl student během řešení aktivní, zda dodržoval dohodnuté termíny, jestli své řešení průběžně konzultoval a zda byl na konzultace dostatečně připraven. Posuďte schopnost studenta samostatné tvůrčí práce.</i>	
Student zpočátku nekonzultoval téměř vůbec, práci směřoval mimo zadání. Intenzivněji pracovat a konzultovat začal cca měsíc před termínem odevzdání bakalářské práce. Student vždy zpracoval pouze část připomínek. To je patrné i z obsahu práce, kde se objevují nečíslované nadpisy, na což byl student opakovaně upozorněn.	

Odborná úroveň	E - dostatečně
<i>Posuďte úroveň odbornosti závěrečné práce, využití znalostí získaných studiem a z odborné literatury, využití podkladů a dat získaných z praxe.</i>	
Odborná úroveň práce je nízká až hraniční. Struktura práce je logická, autor postupuje od obecného ke konkrétnímu, zkoumá okolí, stanoví vstupy do výpočtů, vyhodnocuje efektivnost. Obsahově je vše na velmi nízké kvalitativní úrovni. Nejsou dostatečně vysvětleny jednotlivé postupy a úvahy. Zpracované analýzy jsou povrchní a netvoří vhodný podklad pro vyhodnocení efektivnosti. Analýza konkurence zpracovaná v kapitole 2.2 je velmi obecná, autor zkoumá pouze prodejní cenu bytu, nezkoumá, stavy prodeje vzhledem k rozestavenosti projektu a další možné charakteristiky. Terminologie používaná v práci není důsledná. Např. název kapitoly 2.4 Náklady – není jasné o jakých typech nákladů, bude v textu kapitoly pojednáno. Dle textu kapitoly se jedná o propočet investičních nákladů. Přesto v této kapitole jsou zmíněny i provozní náklady, kdy je na str. 40 uvedeno „provozní náklady je cena, do které se řadí náklady na vybavení, jako je nábytek, počítače a jiné“. Student nerozlišuje provozní a investiční náklady. Dále na str. 41 jsou představeny scénáře – není ovšem nijak vysvětleno, na základě jakých údajů, dat, či vstupů autor tyto scénáře stanovil. Navíc scénáře pracují zřejmě pouze s prodeji v době realizace stavby, již není zmiňováno, jak budou byty prodávány v období po dokončení stavby, tj. je zcela opomenuta část příjmů. Výnosy vypočtené v kapitole 2.3 na str. 36 pracují jednotkou m ² , tedy není uvažováno s prodejem bytových jednotek, ale s prodejem m ² , což není u bytového domu příliš vhodné. Autor v kapitole zmiňuje, že	

v projektu je celkem 270 bytů o celkové výměře 9000 m² (tj. průměrná výměra bytu je 33 m²). Skladba bytů již představena není. V tabulce 4 na str. 36 zcela schází jednotky pro hodnoty ve druhém sloupci. V kapitole 2.6 Rizika projektu jsou rizika pouze vyjmenována, ale není popsán jejich scénář ani dopady. Opatření proti některým rizikům jsou nepodložena, např. u rizika „přesycený trh s prodejem nových bytů“ je na str. 44 uvedeno, že „je možné z hlavních rizik vyloučit riziko, že by se byty neprodaly. V Českých Budějovicích je o byty velký zájem, dle kapitoly analýza konkurence“. Bohužel v kapitole 2.2 Analýza konkurenčních projektů ani na žádném jiném místě v práci není úspěšnost prodeje zkoumána, není ani zkoumána poptávka po bytech v Českých Budějovicích. Uvedený výčet poznámek není konečný.

Formální a jazyková úroveň, rozsah práce

E - dostatečně

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

Jazyková a stylistická úroveň práce nejsou dobré. Autor nepoužívá vyjadřování vhodné pro akademickou práci. Rozsah práce považuji za hraniční. Úvod začíná na str. 10, Závěr práce je na str. 49, řádkování je 1,5., v textu práce jsou vynechávána zbytečná místa, např. str. 29 (na str. 30 pokračuje text kapitoly, vynechání místa je zbytečné), atd. V práci jsou tři přílohy, které nesou vhodně propojeny s textem práce.

Výběr zdrojů, korektnost citací

D - uspokojivě

Vyjádrěte 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.

Autor využívá relevantní zdroje, ale neuspokojivě je odkazuje. Odkazování na použité zdroje je na nízké úrovni, autor odkaz na zdroj neumísťuje do textu přímo k převzaté informaci, ale až za text odstavce. Slabinou je, že celé kapitoly jsou čerpány z jednoho zdroje. Autor nedostatečně kombinuje zdroje a nekonfrontuje poznatky různých autorů. Některé zdroje uvedené v seznamu použitých zdrojů nejsou v textu práce odkazovány [4]. Bibliografické záznamy vykazují formální nedostatky – nesprávné pořadí údajů.

Další komentáře a hodnocení

Vyjádrěte 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.

Vložte komentář (nepovinné hodnocení).

III. CELKOVÉ HODNOCENÍ A NÁVRH KLASIFIKACE

Shrňte aspekty závěrečné práce, které nejvíce ovlivnily Vaše celkové hodnocení.

Předložená bakalářská práce má velmi mnoho slabých míst. Jednotlivé text nejsou dostatečně podrobně vysvětlovány, některé výpočty nejsou provedeny, resp. nejsou v textu práce uvedeny a nejsou k dispozici ani v přílohách. Autor se na ně přesto odvolává.

Otázky k obhajobě?

1. Jakým způsobem zamýšlíte byty prodávat? Kde jsou v práci přesně vykalkulovány náklady na zajištění prodeje?
2. Na str. 40 uvádíte „Investor již pozemek vlastní, takže nebudou vynaloženy náklady na jeho koupi.“ Co říkají odborné publikace ohledně majetku pořízeného v minulosti a vkládaného do investičních projektů?

3. Jak jste s cenou pozemku pracoval při stanovení prodejní ceny bytové jednotky (viz str. 40).
4. Jak jste spočítal NPV, (text str. 41). Na základě jakých vstupů jste stanovil požadovaný výnos 10 % (str. 29). Na základě jakých zjištění uvedených v práci jste došel k závěru, že „*toto zhodnocení je velice reálné uskutečnit*“ (str. 29)?
5. Na str. 40 hovoříte o provozních nákladech a zmiňujete, že jste je určil orientačně. Jaká je jejich výše a jaké položky jste do provozních nákladů zahrnul?
6. Na základě jakých poznatků a závěrů z provedených analýz uvedených v práci jste stanovil pesimistický, reálný a optimistický scénář z prodeje?
7. Vysvětlíte postup sestavení Kumulovaného CF pro řešený projekt (graf 2 str. 48 a příloha 3 – str. 57.) Jak jste došel k hodnotám příjmů a k hodnotám výdajů? V jakém bodě realizace projektu CF reálně začíná (získání SP, počátek stavby, počátek prodeje apod.)?

Předloženou závěrečnou práci hodnotím klasifikačním stupněm **E - dostatečně**.

Datum: 17.6.2019

Podpis: