

I. IDENTIFIKAČNÍ ÚDAJE

Název práce:	Vyhodnocení efektivity variant investiční nemovitosti
Jméno autora:	Bc. Lucie Pavlová
Typ práce:	diplomová
Fakulta/ústav:	Fakulta stavební (FSv)
Katedra/ústav:	Katedra ekonomiky a řízení ve stavebnictví
Oponent práce:	Ing. Karolína Hanusová
Pracoviště oponenta práce:	KKIG, developerská společnost

II. HODNOČENÍ JEDNOTLIVÝCH KRITÉRIÍ

<b>Zadání</b>	<b>lehčí</b>
<i>Hodnocení náročnosti zadání závěrečné práce.</i>	
Zadání diplomové práce „Vyhodnocení efektivity variant investiční nemovitosti“ je situováno v Praze, kde je téma investic do nemovitostí, především pak do nemovitostí určených k bydlení, velice aktuální. Autorka se v práci zabývá problematikou investičního záměru do nebytového prostoru – ateliéru, který je však určen k bydlení v pronájmu. Nejvhodnější investiční varianta je vyhodnocena pomocí cash flow a ekonomických ukazatelů efektivity.	

<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>	
Dle zadání se měla autorka v teoretické i praktické části věnovat studii proveditelnosti. V teoretické části není studie proveditelnosti zmíněná, krom drobné části věnované převzaté analýze trhu. V teoretické části se nacházejí obsáhlé pasáže, které jsou pro diplomovou práci nadbytečné. Autorka se zabývá teorií i v části praktické, kde se naopak měla podrobně věnovat studii proveditelnosti. Studie proveditelnosti nemá předepsanou podobu, avšak všeobecně obsahuje určité body, kterým je třeba věnovat pozornost a nejsou v této práci obsaženy v plném rozsahu. Díky neúplnosti studie lze předpokládat, že by v závěru diplomové práce mohla autorka dospět ke zcela jinému závěru. Velká část práce je věnována efektivity investice, což odpovídá názvu práce.	

<b>Zvolený postup řešení</b>	<b>částečně vhodný</b>
<i>Posuďte, zda student zvolil správný postup nebo metody řešení.</i>	
Autorka v úvodu práce zdůrazňuje, že vyhodnocuje investiční záměr do nebytových prostor, avšak již v teoretické části vychází z předpokladu, že se bude jednat o bytový prostor. Záměr investice do ateliéru určeného k bydlení je objasněn až v praktické části práce, což působí matoucím dojmem. Logická posloupnost práce nebyla dodržena.	

<b>Odborná úroveň</b>	<b>D - uspokojivě</b>
<i>Posuďte úroveň odbornosti závěrečné práce, využití znalostí získaných studiem a z odborné literatury, využití podkladů a dat získaných z praxe.</i>	
V práci jsou využity relevantní podklady i znalosti získané studiem v dostatečné míře.	

<b>Formální a jazyková úroveň, rozsah práce</b>	<b>D - uspokojivě</b>
<i>Posuďte správnost používání formálních zápisů obsažených v práci. Posuďte typografickou a jazykovou stránku.</i>	
Jazyková úroveň odpovídá danému oboru a ukazuje znalost řešené problematiky. Po formální stránce je velmi zmatečné členění textu do pěti úrovní, text obsahuje mnoho typografických chyb a nepůsobí jednotným dojmem.	

<b>Výběr zdrojů, korektnost citací</b>	<b>B - velmi dobře</b>
<i>Vyjážděte 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</i>	

*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.*

V práci byly použity důvěryhodné a relevantní zdroje, kterou jsou řádně citovány. Množství zdrojů považuji za velmi velkorysé, avšak se zohledněním k použité výnosové oceňovací metodě, kde bylo zapotřebí velkého množství zdrojů, je počet zdrojů odpovídající.

#### **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.*

Autorka při vypracování nezohlednila žádná možná rizika investice. Vymodelovala pouze pozitivní scénář a zcela opomenula např. možnost výpadku příjmu z pronájmu. V tomto optimistickém scénáři vyhodnotila nejvhodnější variantu s dobou návratnosti 39 let, avšak neuvažovala náklady spojené s dlouhodobým pronájmem nemovitosti vzniklé v průběhu této doby např. výměna kuchyňské linky, spotřebičů, rekonstrukce koupelny.

### **III. CELKOVÉ HODNO ĚNÍ, OTÁZKY K O BHAIJO B ĚNÁVRH KLASIFIKACE**

*Shrňte aspekty závěrečné práce, které nejvíce ovlivnily Vaše celkové hodnocení. Uvedte případné otázky, které by měl student zodpovědět při obhajobě závěrečné práce před komisí.*

*Diplomová práce nepůsobí uceleným dojmem a z důvodu nelogické posloupnosti textu je lehce matoucí. Občas autorka sklouzne k problematice bytových prostor, avšak musí neustále uvažovat vybranou nemovitost jako nebytový prostor.*

- 1. Identifikujte, jaká rizika mohou v tomto investičním případě nastat.*
- 2. S předpokladem doby návratnosti 39 let vybrané varianty, zohledněním rizik a nákladů spojených s dlouhodobým pronájmem nemovitosti vzniklé v průběhu této doby, jak by se musela upravit doba návratnosti? Stále by investiční záměr byl vhodný pro realizaci?*
- 3. V případě, že by nemovitost nebyla určena k pronájmu, ale k bydlení investora, změnilo by se doporučení vhodné varianty investice a proč?*

Předloženou závěrečnou práci hodnotím klasifikačním stupněm **D - uspokojivě**.

Datum: 27.1.2021

Podpis:

