

I. IDENTIFIKAČNÍ ÚDAJE

Název práce:	Posouzení efektivity investice do nemovitosti určené k bydlení
Jméno autora:	Zdeněk Chaloupka
Typ práce:	bakalářská
Fakulta/ústav:	Fakulta stavební (FSv)
Katedra/ústav:	Katedra ekonomiky a řízení ve stavebnictví
Oponent práce:	Ing. Jaroslava Tománková, Ph.D.
Pracoviště oponenta práce:	Katedra ekonomiky a řízení ve stavebnictví

II. HODNOCENÍ JEDNOTLIVÝCH KRITÉRIÍ

Zadání	průměrně náročné
<i>Hodnocení náročnosti zadání závěrečné práce.</i>	
Zadání je na standardní úrovni.	

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>	
Zadání je splněno.	

Zvolený postup řešení	správný
<i>Posuďte, zda student zvolil správný postup nebo metody řešení.</i>	
Student využil standardní metody pro vyhodnocení efektivity investice.	

Odborná úroveň	B - velmi dobře
<i>Posuďte úroveň odbornosti závěrečné práce, využití znalostí získaných studiem a z odborné literatury, využití podkladů a dat získaných z praxe.</i>	
<p>Student v teoretické části práce shromáždil informace potřebné pro zpracování praktické části, ať už o možnostech investování nebo parametrech pro výběr nemovitostí a nákladech. V kap. 1.3.2.1 na str. 14 zaměnil pojem stavební parcela za stavební pozemek (lépe pozemek v zastavitelném území obce), jinak jsou informace správné a logicky uspořádané. V praktické části popsal kritéria pro hodnocení vybraných variant bytů v Plzni a Klatovech. Ve vícekritériálním hodnocení zkombinoval metodu pořadí (kritérium nákladů a patra) s metodou bodovací (kritérium lokality a stavu), což by mohlo i významněji ovlivnit výsledný výběr 2 reprezentantů pro závěrečné hodnocení efektivity.</p> <p>Na základě aktuálních nájmu na realitních serverech student stanovil vhodné nájemné pro danou lokalitu, přes úvodní úvahy o jeho výši nakonec v Plzni nižší než v Klatovech (při vyšších pořizovacích nákladech). Už z toho je zřejmé, že výsledné hodnocení efektivity musí vyjít lépe pro byt v Klatovech než v Plzni. Výsledné hodnoty NPV a IRR nejsou v práci doloženy výpočtem, v příloze jsou pouze tabulky pro určení prosté návratnosti a schopnosti splácet úvěr z výnosů investice. Závěr mohl být více rozveden.</p>	

Formální a jazyková úroveň, rozsah práce	B - velmi dobře
<i>Posuďte správnost používání formálních zápisů obsažených v práci. Posuďte typografickou a jazykovou stránku.</i>	
<p>Práce je psána stylisticky velmi dobře. Má logickou strukturu a jednoduchou typografickou úpravu. Lze najít jen drobné nedostatky, např. překlepy na obr. 8 nebo určité nesrovnalosti mezi obr. 15 a 16 a příslušným textem.</p> <p>V kap. 2.3 Výběr nemovitosti je vlastní popis způsobu ohodnocení jednotlivých variant bytů v Plzni a Klatovech méně přehledný.</p> <p>Práce svým rozsahem odpovídá požadavkům na bakalářskou práci.</p>	

Výběr zdrojů, korektnost citací

A - výborně

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 shromáždil velké množství relevantních zdrojů, z kterých při práci vycházel a řádně je v práci citoval. V teoretické části práce občas chybí odkazy na obrázky v textu.

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.

Student až na drobnější nedostatky splnil zadání a posoudil efektivnost investice do vybraných bytů s následným pronájmem.

Otázka:

Jedním z kritérií při výběru reprezentanta bytu v lokalitě je „patro“ (jedná se o patro nebo podlaží?). Opravdu se domníváte, že nejvýhodnější je umístění bytu v přízemí, jak v textu naznačujete (str. 34, byt Edvarda Beneše), nebo je lepší byt ve 3. patře bez výtahu než ve 4. s výtahem (byt Na Chmelnicích a byt Čechova, str. 33 a 34)?

Všiml jste si, že u bytů v Klatovech Pod Hůrkou a v Plzeňské jste v dalších nákladech k rekonstrukci kuchyně nebo kuchyňské lince (oboje s lednicí) připočítal ještě další chladničku? Na výsledné hodnoty ale těch 10 tis. Kč navíc nemá zvláštní vliv.

Oproti vašim předpokladům jste u dražších bytů v Plzni našel u srovnatelných bytů skoro stejné nájemné jako v Klatovech, sám jste určil nájemné nižší. Dokázal byste to nějak odůvodnit – váš názor (např. větší nabídka bytů aj.)?

Předloženou závěrečnou práci hodnotím klasifikačním stupněm **B - velmi dobře**.

Datum: 15.6.2021

Podpis: