

I. IDENTIFIKAČNÍ ÚDAJE

Název práce:	Vyhodnocení efektivity investice do rekonstrukce nemovitosti
Jméno autora:	Jakub Moravec
Typ práce:	bakalářská
Fakulta/ústav:	Fakulta stavební (FSv)
Katedra/ústav:	Ekonomiky a řízení ve stavebnictví
Oponent práce:	Doc. Ing. Dana Měšťanová, CSc.
Pracoviště oponenta práce:	Katedra Ekonomiky a řízení ve stavebnictví FSv CVUT v Praze

II. HODNOCENÍ JEDNOTLIVÝCH KRITÉRIÍ

Zadání	náročnější
<i>Hodnocení náročnosti zadání závěrečné práce.</i>	
Zadání BP vychází z potřeby posouzení záměru a vyhodnocení efektivity investice do přestavby starého objektu na bytový dům. Objekt se nachází v Karlových Varech v městské části Dvory. Ze zadání je zřejmé, že BP měla být zpracována ve členění do dvou částí – první teoretická a druhá aplikační. Po stránce teoretické bylo zadáno vydefinováním pojmů a vlastního postupu posouzení investice. Část praktická měla obsahovat popis záměru, varianty a stanovení investičních výdajů a příjmů u provozní fázi záměru. Cílem BP mělo být vyhodnocení efektivity s formulováním doporučení vč. zdůvodnění.	

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>	
Předložená bakalářská práce je zpracována v souladu se zadáním a svým výstupem splnila zadání. Autor správně v teoretické části zařadil informace o průběhu životního cyklu projektu, věnoval se jednotlivým fázím - předinvestiční, investiční a provozní. Autor uvedl popis metod hodnocení investic, v kapitole 1.4 financování investic, uvedl vzorce pro výpočet. V praktické části se věnoval rekonstrukci. V souladu se zadáním zjistil výši investičních výdajů, zjistil příjmy a sestavil cash flow. K posouzení aplikoval výpočet podle tzv. čisté současné hodnoty, vnitřního výnosového procenta a návratnosti. Vzhledem k tomu, že pro rekonstruované objekty je nastavení všech hledisek pro posuzování finančních prostředků výrazně složitější, je možno konstatovat, že autor úkol vyřešil fundovaně. Správně formuloval např. obsazenost objektu a věnoval se opravám, cyklům obnovy, revizím aj.	

Zvolený postup řešení	správný
<i>Posuďte, zda student zvolil správný postup nebo metody řešení.</i>	
Autor zvolil správný postup a metody řešení. Dostatečně podrobně popsal vlastní objekt v kapitole 2.3 Popis záměru, popsal životní fáze projektu, zahrnul studii proveditelnosti, otázky trhu, finanční hlediska projektu. Tím, že vše autor aplikoval na konkrétní akci, tak lze vyzdvihnout, že výstup je určitým nástrojem využitelným v praxi pro obdobné případy. Tím, že uvedl, za jakých podmínek by projekt mohl být akceptován, neřešil již v detailu úpravu požadavků a iteračním způsobem tak ukázal dosažení přijatelných hodnot NPV, IRR či průběhu finančního cash flow.	

Odborná úroveň	A - výborně
<i>Posuďte úroveň odbornosti závěrečné práce, využití znalostí získaných studiem a z odborné literatury, využití podkladů a dat získaných z praxe.</i>	
Jedná o aktuální téma a je otázkou, zda současná pandemie se nějakým způsobem tohoto trendu dotkne. Vypracování BP může ovlivnit poměrně značný nárůst cen stavebních materiálů a též pracovní síly ve stavebnictví. Autor v BP správně předvídá určité ekonomické vstupy, uvedl v rámci řešení analýzu trhu, zařadil koncept pojistné smlouvy (příl. 5), harmonogram (příl. 7), výpočet výše daně z nemovitých věcí (příl. 8), plán odpisů (příl. 10). S dostatečnou podrobností autor stanovil celkovou cenu, která dle jeho výpočtu představuje více než 67 mil.Kč a v příloze č. 12 vypracoval cash flow projektu. Práce je zpracována odborně a je zřejmé, že autor využil znalostí získaných studiem – jak i uvádí formou poděkování v úvodu práce. Vyzdvihnout je nutno i např. uvedení povinnosti v případě plynu, kdy je nezbytné dle § 7 odst. 2 zák. 85/1978 Sb. provádět revize plynových zařízení každé 3 roky a pravidelnou kontrolu každý rok.	

Formální a jazyková úroveň, rozsah práce

B - velmi dobře

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

Práce je přehledná a srozumitelná a je na velmi dobré stylistické úrovni. Autor pracuje správně s terminologií. Jazyková úroveň je odpovídající odbornému textu.

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.

Autor využil pro zpracování celkem 70 zdrojů. Použitá literatura je s ohledem na zadání rekonstrukce nemovitosti. Odkazy jsou citovány podle platné normy ČSN ISO 690-1 Bibliografické citace.

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.

Ještě odborněji by se práce prezentovala – pokud by bylo u rovnic uvedeno její číslo (např. ?? str. 12, strana 19 CP atd. Pozitivně lze hodnotit zařazení kapitoly 2.5 Legislativní požadavky. Se zvolenou sazbou 7 % CZRN pro výpočet rezervy lze souhlasit.

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.

Výstup z BP je zpracován pro okamžité praktické použití. Jako klíčový výstup této bakalářské práce je tedy komplexní přístup s důrazem na dílčí kroky zaměřené na zhodnocení investice. Práce je vhodně doplněna i přílohami. Bakalářská práce má dobrou vypovídací schopnost a výstup má i významné praktické využití. Stanovené cíle v práci byly splněny a to jak z formálního hlediska, tak i z hlediska docílených praktických výstupů. Obsah i forma práce prokazuje, že se autor v dané problematice umí orientovat. Předložená práce splňuje obsahové, věcné i formální stránky kladené na bakalářskou práci. V závěru BP je uvedeno, že je investice v uvedených podmínkách nepřijatelná a autor jí doporučil neprovádět. Pozitivou zůstává, že je BP zpracována kvalitně.

Otázka: Jaký předpokládáte vývoj a orientaci v rámci developmentu v budoucích letech?

Předloženou závěrečnou práci hodnotím klasifikačním stupněm **A - výborně**.

Datum: 12.6.2021

Podpis: