

I. IDENTIFIKAČNÍ ÚDAJE

Název práce:	Riziková analýza investičních záměrů v oblasti rekonstrukcí budov a jejich následného provozu
Jméno autora:	Jakub Bláha
Typ práce:	diplomová
Fakulta/ústav:	Fakulta stavební (FSv)
Katedra/ústav:	Katedra ekonomiky a řízení
Oponent práce:	Ing. Jiří Knap
Pracoviště oponenta práce:	IFMA CZ

II. HODNOCENÍ JEDNOTLIVÝCH KRITÉRIÍ

Zadání	náročnější
Práce vyžadovala interdisciplinární znalosti z realitního a developerského prostředí.	

Splnění zadání	splněno
Diplomová práce splňuje ve všech směrech zadání. Teoretická část je ve velkém detailu. Rozpracování praktické části mohlo být ve větším detailu v části financování a provozu nemovitosti, nicméně principiálně praktická část názorně ukazuje aplikování všech kroků popsaných v teoretické části.	

Zvolený postup řešení	správný
Teoretická část plně popisuje možná rizika hodnocení a identifikace jednotlivých nebezpečí plynoucí ve všech fázích definovaného projektu. Z praktického hlediska by bylo vhodné při SWOT analýze zahrnout i určitý stupeň kalkulace ekonomiky projektu z nákladové i výnosové stránky s určením rizika ekonomické výhodnosti projektu, jelikož rizika každého z těchto kroků výsledný ekonomický efekt mohou ovlivnit.	

Odborná úroveň	B - velmi dobře
<p>Postup je v souladu s reálným hodnocením podobných projektů a širě při developerských projektech obdobných rozsahů. Zejména část analýzy rekonstrukce budovy je popsána ve velmi vysokém detailu.</p> <p>Část financování a část provozní odpovídá možným zkušenostem diplomanta s reálným prostředím a osobními zkušenostmi. U provozní části by bylo vhodné v určitém detailu definovat provozní náklady správy nemovitosti, které korespondují se zvolenou technologií hard služeb facility managementu objektu a rizika spojená s odchýlením od dodržení těchto nákladů.</p> <p>Ekonomicko-finanční část analýzy je možné doplnit analýzou o časové posouzení doby realizace rekonstrukce a nástupem prvních nájemníků, a tedy posoudit riziko hodnoty peněz v čase.</p> <p>S aktuálně významným efektem ceny energií na českém trhu je možné zařadit riziko změnit energetické náročnosti budovy s ohledem na budoucí provozní náklady, a tedy i na návratnosti investice.</p> <p>Z hlediska rizika získání stavebního povolení bych tento krok projektu zařadil jako součást analýzy při hodnocení rizika získání nemovitosti, významná časová prodleva získání stavebního povolení by mohla být rizikem „termination“ pro celý projekt.</p>	

Formální a jazyková úroveň, rozsah práce	A - výborně
Práce je po formální stránce jasná, přehledná, řádně strukturovaná.	

Výběr zdrojů, korektnost citací	B - velmi dobře
--	------------------------

S ohledem na ekonomiku stavby by bylo vhodné ve větším detailu popsat aktuální reálné finanční produkty s kvantifikací hodnot. Lze citovat aktuální nabídku komerčních bank, hypoték a zejména PRIBOR ČNB.

Další komentáře a hodnocení

Práce je velmi zajímavá s odkazem na velký objem aktuálně realizovaných podobných projektů na českém trhu bydlení, které podobnou rizikovou analýzou musejí procházet. Bylo by zajímavé v práci dále pokračovat a souhrnný postup analýzy rizik zpracovat do SW aplikace umožňující s určitou citlivostní analýzou zhodnotit developerský záměr vycházející z kroků zde popsaného projektu s výstupem míry rizika při realizaci analyzovaného projektu.

III. CELKOVÉ HODNOCENÍ, OTÁZKY K OBHAJOBĚ, NÁVRH KLASIFIKACE

Zpracování tématu vyžadovalo poměrně širokou škálu informací získaných z developerského prostředí a znalostí spojených s definovaným projektem mimo klasické stavební disciplíny. Zejména části analýzy financování, získání nemovitosti a činnost realitních makléřů bylo pro diplomanta mimo oborovým „oknem“, se kterým se úspěšně vypořádal.

Otázka č. 1/ Jak významně by ovlivnila hodnocení rizik provozu projektu skoková změna zvýšení ceny energií, která proběhla na trhu v ČR po zpracování DP? Lze technologicky snížit toto riziko?

Otázka č. 2/ Jaké nové inovativní technologie z oblasti TZB se aktuálně u projektů podobného charakteru instalují ke snížení provozních nákladů?

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

Datum: 5.1.2022

Podpis: