

I. IDENTIFIKAČNÍ ÚDAJE

Název práce:	Posouzení investiční příležitosti –malometrážní byty vs. administrativní budova
Jméno autora:	Bc. Monika Hladečková
Typ práce:	dipломová
Fakulta/ústav:	Fakulta stavební (FSv)
Katedra/ústav:	Ekonomiky a řízení ve stavebnictví
Vedoucí práce:	Doc. Ing. Dana Měšťanová, CSc.
Pracoviště vedoucího práce:	Fakulta stavební (FSv)

II. HODNOCENÍ JEDNOTLIVÝCH KRITÉRIÍ

Zadání	náročnější
<i>Hodnocení náročnosti zadání závěrečné práce.</i>	
<p>Zadání DP vychází z aktuální situace související s nedostatečnou kapacitou veřejných kolejí neuspokojujících potřeby trhu,</p> <p>V praktické části této diplomové práce je zadáno zpracování posouzení dvou projektů situovaných v Praze 7 - konkrétně se jedná o projekt studentských kolejí Student House a projekt administrativní budovy Metrocenter. Výstupem mělo být vyhodnocení výhodnějšího projektu pro investora.</p>	

Spínění zadání	spíněno
<p>Z práce je zřejmé, že autorka má dobré znalosti teoretické a dokáže se dobře orientovat i v praktických řešeních projektů,</p> <p>V teoretické části DP jsou vysvětleny základní pojmy a postupy, je uveden současný stav trhu v segmentu posuzovaných staveb a to včetně jeho předpokládaného vývoje v budoucnu. Problematika je správně řešena v celém životním cyklu.</p> <p>V kapitole 2.5. uvádí autorka zvolenou metodiku vypracování praktické části – stanovení celkových nákladů stavby, příjmů v provozní fázi, financování projektu, Cash Flow projektu, vypracování SWOT, vyhodnocení investice.</p> <p>Autorka šla při vypracování DP až do podrobnosti četnosti a cenového nákladu. Jako příklad lze uvést, že náklady související s požární bezpečností objektu spočívají v revizi a kontrole hasících přístrojů, jichž je v prvním z posuzovaných objektů 112, s tím, že revize hasících přístrojů probíhá jednou ročně a náklady s ní spojené činí částku 4 480 Kč bez DPH, že kontrola hasících přístrojů se provádí jednou za 3 roky a stojí 50 400 Kč bez DPH, další pravidelné revize probíhají po roce u požárních hydrantů, kterých se v objektu nachází 42, náklady na revize hydrantů činí částku 3 360 Kč bez DPH. Neopomněla ani periodickou zkoušku hadic, jejíž náklady činí 4 200 Kč, a která probíhá jednou za 5 let. Zadání je splněno a toto lze podpořit jak celkovým zpracováním, tak závěrečnými výsledky formulovanými v závěru.</p>	

Aktivita a samostatnost při zpracování práce	A - výborně
<p>Autorka pracovala velice aktivně a ukázala, že je schopna samostatně tvůrčí práce. Dokázala pojmout zadání komplexně, zdařile se vypořádala s celým zadáním práce. V řadě kapitol pracovala ve velké podrobnosti a výstup je tak určitým manuálem i pro další investory.</p> <p>Jak bylo uvedeno v předchozím bodě, zejména část příjmů v provozní fázi a výdajů v provozní fázi jsou velmi podrobné. Výstup je tak možno využít díky řadě údajů a informací pro posuzování nejen těchto dvou akcí, ale i jiných akcí a to i jiných investorů.</p>	

Odborná úroveň	A - výborně
<p>Odborná úroveň DP je adekvátní vystudovaným studijním programům, zejména myšleno v teoretické části. Vyzdvihnout je třeba správné použití sazby DPH v části vysokoškolských kolejí při pronajímání, kdy autorka použila 10% sazbu DPH</p> <p>Správně také při zpracování vzala v úvahu při stanovení příjmů v provozní fázi projektu studentských kolejí je jedna z klíčových informací a to počet pronajímaných pokojů, měsíční cena za jejich pronájem. Vycházela z rozdílných cen díky struktuře pokojů, neboť v objektu se nacházejí 3 typy pokojů. Proto zahrнула do výpočtu i rozdílné ceny měsíčního pronájmu.</p> <p>Dostatečně kvalifikovaně je popsána současná situace na trhu s nemovitostmi, je např. zmíněn i co-living, tedy společné bydlení.</p> <p>V části financování zohlednila i placené úroky a je otázkou pohledu při prokázání efektivit projektů.</p>	
Formální a jazyková úroveň, rozsah práce	A - výborně
<p>Práce je přehledná a srozumitelná, je napsána v dobré stylistické úrovni. Jazyková úroveň je odpovídající odbornému textu. Rozsah práce je dostatečný.</p>	
Výběr zdrojů, korektnost citací	A - výborně
<p>Zdroje jsou zvoleny dobře. Odkazy jsou citované podle platné normy ČSN ISO 690-1 Bibliografické citace. Použitá literatura a využitá četnost zdrojů je více než relevantní. V práci jsou čerpány reálné informace a tyto jsou základem výpočtu.</p>	
Další komentáře a hodnocení	
<p>Práce je obsahově dobře strukturovaná. Výstup z práce lze spatřovat ve dvou liniích. Jedna linie je v teoretické části a druhá v části praktické. Výstup z DP přináší řadu informací využitelných v praxi pro široké spektrum subjektů.</p>	

III. CELKOVÉ HODNOCENÍ A NÁVRH KLASIFIKACE

Vzhledem ke skutečnosti, že autorka DP absolvovala výuku ekonomiky v rozsahu jednoho semestru v rámci bakalářského studia zaměřeného na architekturu a následně z jednoho semestru magisterského programu Stavební management - vyzdvihují její aktivní přístup při zpracování ekonomického posouzení, za velmi podrobnou databázi podkladů a to jak pro stanovení ceny, tak co se týče pronájmů atd.

Při zpracování DP autorka oslovila řadu firem za účelem získání co nejkonkrétnějších dat – např. pro položku provozních nákladů spojených s revizemi a kontrolami instalovaných zařízení - tomu odpovídá i velká četnost zdrojů.

Pro rozhodování ze strany investora je vhodně zařazena i SWOT analýza a posouzení obou projektů v celém životním cyklu aj. Takováto forma posouzení umožnila autorce formulovat dílčího závěru a to, že lze předpokládat vzrůst zájmu o malometrážní byty a bydlení v pronájmu.

Obsah i forma práce prokazuje orientaci autorky v dané oblasti. Předložená práce splňuje obsahové, věcné i formální stránky kladené na diplomovou práci, stanovené cíle v práci byly splněny a zadání naplněno. Práci doporučuji k obhajobě.

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

Datum: 23.1.2022

Podpis: Dana Měšťanová

