

I. IDENTIFIKAČNÍ ÚDAJE

Název práce:	Vyhodnocení investice do nástavby polyfunkčního domu určeného k pronájmu
Jméno autora:	Tomáš Sádlik
Typ práce:	diplomová
Fakulta/ústav:	Fakulta stavební (FSv)
Katedra/ústav:	Katedra ekonomiky a řízení ve stavebnictví
Oponent práce:	Ing. Jiří Peřina
Pracoviště oponenta práce:	SMP CZ, a.s.

II. HODNOCENÍ JEDNOTLIVÝCH KRITÉRIÍ

Zadání <i>Hodnocení náročnosti zadání závěrečné práce.</i>	průměrně náročné
Jedná se v praxi o standartní proces. Určitá atypičnost spočívá ve skutečnosti, že se jedná o rekonstrukci objektu.	

Splnění zadání <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>	splněno
V úvodních kapitolách, v teoretické části se autor věnuje všeobecným informacím majících vztah k zadání diplomové práce. Uvádí základní informace o investicích a způsobech jejich vyhodnocování a popisuje problematiku bydlení.	
V další kapitole, která je již věnována praktické části popisuje autor stávající stav nemovitosti, na kterou bude aplikováno zadání diplomové práce.	
Poslední kapitola se pak již plně věnuje vlastnímu zadání diplomové práce, a to v dostatečném rozsahu.	

Zvolený postup řešení <i>Posuďte, zda student zvolil správný postup nebo metody řešení.</i>	správný
Struktura diplomové práce v kap. 3 a 4 koresponduje s běžnou praxí posuzování investičních záměrů. S ohledem na silně podprůměrné stávající nájem v rekonstruovaném objektu bych pouze zvážil výši poskytované slevy na stávajících nájmech po dobu realizace investičního záměru (kap. 4.1.4)	

Odborná úroveň <i>Posuďte úroveň odbornosti závěrečné práce, využití znalostí získaných studiem a z odborné literatury, využití podkladů a dat získaných z praxe.</i>	A - výborně
Přehled a analýza hodnotících kritérií uvedených v teoretické části diplomové práce vypovídá o vysokých znalostech dané problematiky. Způsob a rozsah využití odborné literatury a dalších dat získaných z praxe je také na vysoké úrovni. Drobnou výhradu mám pouze k interpretaci vývoje cen nájemného bydlení v Praze.	

Formální a jazyková úroveň, rozsah práce <i>Posuďte správnost používání formálních zápisů obsažených v práci. Posuďte typografickou a jazykovou stránku.</i>	B - velmi dobře
Formální a logická struktura diplomové práce je výborná. Na některých místech jsou jen drobné překlepy.	

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.

V diplomové práci jsem neshledal nesrovnalosti ve využití a citaci použitých pramenů. Aktivitu autora v získání podkladů považuji za dostatečnou s ohledem na charakter diplomové práce.

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.

Přístup autora diplomové práce k zadané problematice považuji za nadstandartní. Zvolený investiční záměr není jednoduchý. Pozitivně oceňuji, že si autor zvolil tento investiční záměr. A zároveň i způsob jak se s ním vypořádal. S tímto přístupem a uvažováním se rozhodně uplatní v praxi.

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.

Autor se v teoretické části své práce zaměřil na problematiku vyhodnocování investic v širším záběru s tím, že již v této fázi vysvětloval, které metody jsou pro zvolený investiční záměr vhodné a které nikoliv. Volba jak hlavních, tak i doplňkových kritérií byla pro daný investiční záměr zvolena optimálně. Hledání poměru využití vlastního a externího financování považuji za bonus této práce.

Vlastní vyhodnocení je jasné, stručné a srozumitelné. To je velice důležité v praxi, kdy se předkládá daný posudek řídicímu managementu k rozhodnutí o schválení.

V závěru mi chybí pouze jedna drobnost a to zdůraznění důležitého faktu, kterým je skutečnost, že tato investice pozitivně ovlivní tržní hodnotu nemovitosti. Což je pro zamýšlený investiční záměr skutečnost, která v praxi může být onou pomyslnou kapkou, která pozitivně ovlivní rozhodnutí a realizaci předkládané investice.

Otázka :

- 1) Práce předpokládá fixní úrokovou sazbu po dobu 20 let, což není úplně obvyklé. Obvyklá délka fixace je v rozmezí 3 až 7 let. Při konci fixace zpravidla banka mění (= navyšuje) úrokové sazby. Umožňuje však zároveň mimořádnou splátku, popř. předčasné splacení celé zbývajících částky úvěru.

Dotaz: Jak by autor postupoval při stanovení mantinelů a podmínek, které určí, kdy se již vyplatí předčasná splátka a v jaké výši, tak aby to minimalizovalo negativní dopady do parametrů vyhodnocení investice? A to s ohledem na výši nové úrokové sazby a původní parametry investičního záměru.

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

Datum: 15.1.2020

Podpis: Ing. Jiří Peřina