

Posudek disertační práce

Autor práce: Ing. Alexej Veselý
Název práce: Hodnota developerského projektu a hodnocení rizik
Studijní obor: P3607 Stavební inženýrství (nDK)

Oponent: Ing. Martina Pavelková, Ph.D.
Božetěchova 97, 612 00 Brno, mp30@centrum.cz

Datum zadání posudku: **23. 2. 2022**

Aktuálnost tématu disertační práce

Téma disertační práce je zaměřeno na problematiku posuzování rezidentních developerských projektů z hlediska jejich ekonomické výhodnosti a rizikovosti, a to jak v průběhu jejich životního cyklu, tak po jejich ukončení. Pořízení vlastního bydlení je v současné době jednou ze základních lidských potřeb, na jejíž uspokojení vynakládáme nemalé finanční prostředky, přičemž pro mnohé je koupě bydlení i jakousi formu výhodného uložení peněz. Vzhledem k dlouhodobé poptávce po všech typech bydlení, vzrůstajícím cenám energií, stavebních prací, úrokových sazeb i inflaci, se jeví toto téma jako nadmíru aktuální.

Hodnocení

<input type="checkbox"/> vynikající	<input type="checkbox"/> nadprůměrné	<input checked="" type="checkbox"/> průměrné	<input type="checkbox"/> podprůměrné	<input type="checkbox"/> slabé
-------------------------------------	--------------------------------------	--	--------------------------------------	--------------------------------

Splnění cílů disertační práce

Cílem disertační práce bylo určení nejvhodnější metody pro stanovení hodnoty developerského projektu v rámci běžně využívaných metod hodnocení efektivity investic a zdůvodnění výběru této metody. Druhým cílem bylo stanovení nejvhodnější metody hodnocení rizik rezidenčního developerského projektu, a to rovněž z obvykle využívaných metod managementu rizik, včetně zdůvodnění výběru této metody.

V kontextu splnění cílů disertační práce lze konstatovat, že cíle disertační práce byly splněny. Běžně využívané metody hodnocení efektivnosti investic byly definovány v kapitole 2.1, metody zvolené s ohledem na případovou studii jsou popsány kapitole 3.2. V dalších kapitolách jsou pak postupně na případové studii ověřovány jednotlivé zvolené metody, a to v různých fázích developerského projektu – v době akvizice (kapitola 4.2), realizace (kapitola 4.3), po redesignu projektu (kapitola 4.4) a jeho ukončení (kapitola 4.5) s následným porovnáním získaných ukazatelů (kapitola 4.6). Vyhodnocením vhodnosti navržených metod hodnocení ekonomické

výhodnosti developerského projektu v jeho jednotlivých fázích se doktorand zabýval v kapitole 5.1.1.

Obdobně je pak postupováno i v případě hodnocení rizik developerského projektu. Obvyklé metody hodnocení rizik investičních projektů byly definovány v kapitole 2.2, zvolené metody pro analýzu a řízení rizik jsou popsány v kapitole 3.3, ověřování zvolených metod na případové studii v jednotlivých fázích developerského projektu je obsahem kapitol 4.2, 4.3, 4.4 a 4.5, přičemž vyhodnocení navržených metod pro hodnocení a řízení rizik je podrobně popsáno v kapitole 5.1.2.

V rámci disertační práce byly formulovány dvě výzkumné otázky ve znění „Která z běžně využívaných metod stanovení hodnoty developerského projektu je nejvhodnější a proč?“, „Která z běžně využívaných metod hodnocení rizik rezidenčního developerského projektu je nejvhodnější a proč?“. Obě hypotézy byly ověřovány systematickým aplikováním zvolených metod v různých fázích developerského projektu z případové studie, přičemž se závěry doktoranda lze v případě rezidenčního developerského projektu souhlasit.

Hodnocení:

<input type="checkbox"/> vynikající	<input checked="" type="checkbox"/> nadprůměrné	<input type="checkbox"/> průměrné	<input type="checkbox"/> podprůměrné	<input type="checkbox"/> slabé
-------------------------------------	---	-----------------------------------	--------------------------------------	--------------------------------

Postup řešení problému - metody zpracování

Doktorand zvolil vhodné metody pro zpracování tématu. Pro hodnocení efektivnosti developerského projektu zvolil běžně používané kvantitativní metody hodnocení efektivnosti investic, přičemž důraz je kladen zejména na rozlišení těchto metod z hlediska časové hodnoty peněz, neboť rozměr času dává výsledkům výpočtů reálnou hodnotu budoucího profitu. Pro hodnocení rizik developerského projektu byly zvoleny nejčastěji používané techniky kvalitativní analýzy - mapa rizik a SWOT analýza, které byly doplněny analýzou citlivosti zastupující kvantitativní metody hodnocení rizik.

Hodnocení:

<input type="checkbox"/> vynikající	<input checked="" type="checkbox"/> nadprůměrné	<input type="checkbox"/> průměrné	<input type="checkbox"/> podprůměrné	<input type="checkbox"/> slabé
-------------------------------------	---	-----------------------------------	--------------------------------------	--------------------------------

Význam disertační práce pro praxi a pro rozvoj vědního oboru

Přínos disertační práce pro rozvoj vědního oboru Management stavebnictví je popsán v kapitole 5.4. Problematika investičního rozhodování, které zahrnuje i developerskou činnost, je nedílnou součástí oboru Management stavebnictví. Doktorand v rámci své disertační práce navrhl základní metodiku pro hodnocení efektivnosti a rizikovosti developerských projektů zaměřených na bytovou výstavbu, přičemž ověření platnosti této metodiky i u ostatních druhů developerské činnosti, vytváří možnost pro další zkoumání a zpřesňování. I díky tomu lze práci pokládat za přínosnou pro obor Management stavebnictví.

Disertační práce reflektuje celospolečenskou snahu o nastavení jasných pravidel pro kvalitní provádění developerské činnosti. Využití navržené metodiky hodnocení efektivnosti, analýzy a řízení rizik developerského projektu v praxi, přinese větší přehlednost v této oblasti a usnadní developerům jejich rozhodování.

Hodnocení:

<input type="checkbox"/> vynikající	<input checked="" type="checkbox"/> nadprůměrné	<input type="checkbox"/> průměrné	<input type="checkbox"/> podprůměrné	<input type="checkbox"/> slabé
-------------------------------------	---	-----------------------------------	--------------------------------------	--------------------------------

Formální úprava disertační práce a její jazyková úroveň

Z formálního hlediska je práce zpracována korektně a přehledně, bez významnějších gramatických chyb a překlepů. U tabulek vztahujících se ke kalkulacím nákladů v jednotlivých fázích zkoumaného projektu bych doporučila použití větší velikost písma. Oceňuji však velké množství samostatně zpracovaných dat formou barevných tabulek a grafů a velký počet použitých zdrojů včetně zahraničních (celkem 17).

Hodnocení:

<input type="checkbox"/> vynikající	<input type="checkbox"/> nadprůměrná	<input checked="" type="checkbox"/> průměrná	<input type="checkbox"/> podprůměrná	<input type="checkbox"/> slabá
-------------------------------------	--------------------------------------	--	--------------------------------------	--------------------------------

Hodnocení publikační a jiné činnosti doktoranda

Seznam publikační činnosti doktoranda zahrnuje celkem 6 publikací, které byly zveřejněny v rámci recenzovaných konferencí a minimálně tři splňují požadavek na publikace v recenzovaných vědeckých časopisech. Publikační činnost doktoranda lze považovat za odpovídající.

Hodnocení:

<input type="checkbox"/> vynikající	<input type="checkbox"/> nadprůměrná	<input checked="" type="checkbox"/> průměrná	<input type="checkbox"/> podprůměrná	<input type="checkbox"/> slabá
-------------------------------------	--------------------------------------	--	--------------------------------------	--------------------------------

Poznámky a připomínky k textu práce

Prosím, aby doktorand v rámci závěrečné rozpravy reagoval na následující otázky či připomínky:

1. Je Vámi navržená metodika obecně použitelná pro všechny investory? Lze ji využít při posuzování jakéhokoliv projektu nebo ji lze využít jen pro určité záměry?
2. Mohou záruční opravy ovlivnit profitabilitu developerského projektu? Pokud ano, v jaké fázi developerského projektu a pomocí jaké metody je budete posuzovat?
3. Jaká věcná opatření byste navrhl za účelem minimalizace dopadů Vámi definovaných rizik zkoumaného projektu?

Závěr

Disertační práce je zpracována na odpovídající odborné úrovni, zahrnuje definování cílů a hypotéz, rešerši, vymezení použitých metod, samotný výzkum a jeho výsledky a závěrečné zhodnocení včetně vyhodnocení cílů a potvrzení výzkumných otázek.

Uchazeč zpracováním disertační práce prokázal způsobilost k samostatné tvůrčí vědecké práci ve smyslu § 47 zákona č. 111/1998 Sb. o vysokých školách a změnách a doplnění dalších zákonů.

Doporučuji, aby disertační práce **byla** přijata k obhajobě a aby v případě jejího úspěšného obhájení byl

Ing. Alexeji Veselému

udělen akademický titul „doktor“ (ve zkratce „Ph.D.“ uváděné za jménem).

Datum: 19. dubna 2022

Podpis oponenta: