

POSUDEK OPONENTA ZÁVĚREČNÉ PRÁCE

Název práce: Zhodnocení vybraných aktuálních trendů na českém realitním trhu – krátkodobé vs. dlouhodobé pronájmy

Typ práce: Diplomová práce

Jméno studenta: Kudějová Kateřina

Oponent práce: Doc. Ing. Jaroslava Hyršlová, Ph.D.

Práce splňuje zadání	Ano	X
	Ne	
Aktuálnost tématu	Velmi aktuální	
	Aktuální	X
	Nadčasové-neutrální	
	Neaktuální	
Náročnost tématu	Náročné teoreticky i metodologicky	X
	Teoreticky náročné	
	Metodologicky náročné	
	Relativně jednoduché	
Struktura práce	Úplná, logická	X
	Úplná, logicky špatně koncipovaná	
	Neúplná, logická	
	Neúplná, logicky špatně koncipovaná	
Literatura a práce s ní	Originální prameny	
	Aktuální prameny	X
	Zastaralé prameny	
	Aktivně využité, organicky zapracované	X
	Využité pasivně, věcně správně citované	
	Nedostatečně využité	

VYSOKÁ ŠKOLA EKONOMIE A MANAGEMENTU

Nárožní 2600/9a, 158 00 Praha 5

Vybavení práce (tabulky, grafy, přílohy)	Optimální množství	
	Postačující množství	X
	Příliš četné na úkor textu	
	Nedostatečné	
	Organicky spojené s textem	
	Vhodné doplnění textu	X
	Formální bez užších vazeb na text	
Vlastní přínos práce	Formulace původních závěrů	X
	Formulace závěrů kompilovaných ze zdrojů	
	Chybí formulace vlastních závěrů	

Další hodnocení:

Cílem práce bylo zhodnotit stav krátkodobých a dlouhodobých pronájmů v ČR a posoudit jejich rentabilitu u tří případových studií do konce roku 2019. Hodnocení bylo prováděno především z pohledu tří vybraných podnikatelů, kteří určité druhy pronájmů poskytovali v autorkou vybraném období. Diplomová práce je rozdělena do čtyř základních kapitol. Teoreticko-metodologická část shrnuje klíčové pojmy v oblasti pronajímání bytů a charakterizuje principy tzv. sdílené ekonomiky. Předmětem jejího zájmu jsou právní aspekty a daňové povinnosti krátkodobého a dlouhodobého pronajímání i motivátory pronajímání nemovitostí a determinanty ovlivňující výši nájmu. Celá tato kapitola vychází z dostupných zdrojů, kdy autorka čerpá jak z odborné literatury, tak i z údajů Českého statistického úřadu a dalších informačních platforem a ze zpracovaných odborných studií k řešené problematice. Součástí této kapitoly je také poměrně detailní popis použitých metod a postupů v rámci praktické části diplomové práce. Zpracování teoretických poznatků a východisek řešené problematiky lze považovat za zdařilé. Charakteristika použitých metod pro splnění stanoveného cíle práce je dostatečně detailní. Použitý postup pro stanovení rentability pronajímání z pohledu tří případových studií lze akceptovat. Praktická část práce je rozdělena do čtyř oddílů. Nejprve je charakterizován potenciál krátkodobých i dlouhodobých pronájmů a poté jsou zpracovány tři případové studie (podnikání tří vybraných podnikatelů) prezentující výsledky podnikatelské činnosti v rámci poskytování krátkodobých, resp. dlouhodobých pronájmů. Výsledky jsou poté zhodnoceny a na jejich základě jsou formulována doporučení. K této části práce mám následující poznámky: • Některé části diplomové práce jsou podle mého názoru nepřehledné, obsahují zhuštěné informace, které by bylo možné zpracovat a prezentovat daleko srozumitelněji a přehledněji. Mám na mysli především texty pod tabulkami, ve kterých autorka komentuje výpočet jednotlivých ukazatelů a snaží se o jejich interpretaci. V některých tabulkách chybějí jednotky, ve kterých jsou údaje uvedeny. • Za největší problém práce považuji ne zcela transparentní používání základních ekonomických pojmů (náklady, výdaje, výnosy, příjmy, zisk). Např. v tabulce 6 (a dalších), kde autorka pracuje se ziskem podnikatelky, který se skládá ze zisku Airbnb a zisku Bookingu a používá kategorii neupraveného zisku. Vedle toho užívá dále také pojmy hrubý zisk, čistý zisk. V této souvislosti prosím autorku, aby v rámci obhajoby vysvětlila rozdíl mezi pojmy náklady a výdaje a také co všechno lze považovat za provozní náklady. Dále je používán také pojem investice. I zde prosím autorku, aby tuto kategorii v rámci své obhajoby definovala obecně i používání tohoto pojmu v rámci své práce (lze nákup kávy, čaje a toaletních potřeb považovat za investici?). Vzhledem k tomu, že ve všech případech podnikatelů zmiňuje autorka vedení tzv. daňové evidence, měla by důsledně užívat terminologii vyplývající ze zákona o daních z příjmů. • Autorka v rámci práce používá některé výrazy, které není vhodné v

VYSOKÁ ŠKOLA EKONOMIE A MANAGEMENTU, A.S.

info@vsem.cz, www.vsem.cz

odborném textu používat (např. podnikatelce se dařilo..., podnikatelka měla štěstí...). V textech se objevují i gramatické chyby. Diplomantka podle mého názoru splnila stanovený cíl práce (resp. Zadání práce). Vzhledem k výše uvedeným poznámkám doporučuji diplomovou práci k obhajobě.

Otázka č. 1 vztahující se k tématu práce:

Z jakých principů (pravidel) by měla podle autorky vycházet „správná“ regulace, která by podpořila sdílenou ekonomiku?

Otázka č. 2 vztahující se k tématu práce:

Mohla by autorka vysvětlit tzv. „ekologický aspekt“ sdílené ekonomiky (viz str. 5 diplomové práce)?

Otázka č. 3 vztahující se k tématu práce:

Pro vymezení, zda je sdílená služba podnikáním nebo pouze příležitostnou činností, poukazuje autorka na dvě možná řešení podle Evropské komise. Ke které možnosti by se autorka spíše přiklonila v podmínkách ČR?

Ostatní otázky vztahující k tématu práce:

Za největší problém práce považuji ne zcela transparentní používání základních ekonomických pojmů (náklady, výdaje, výnosy, příjmy, zisk). V této souvislosti prosím autorku, aby v rámci obhajoby vysvětlila rozdíl mezi pojmy náklady a výdaje a také co všechno lze považovat za provozní náklady. Dále je používán také pojem investice. I zde prosím autorku, aby tuto kategorii v rámci své obhajoby definovala obecně i používání tohoto pojmu v rámci své práce (lze nákup kávy, čaje a toaletních potřeb považovat za investici?).

Výsledné hodnocení	doporučuji k obhajobě	X
	nedoporučuji k obhajobě	

Datum: 10.10.2020

Podpis oponenta práce