



## POSUDEK OPONENTA BAKALÁŘSKÉ PRÁCE

**Jméno studenta:** Nicole Budziková

**Název práce:** Investice do nemovitostí

**Autor posudku:** Ing. et Bc. Martin Král

**Cíl práce:** ze zadání: „analýza výnosnosti dluhem financované investice do nemovitosti za účelem dlouhodobého pronájmu“

Povinná kritéria hodnocení práce	Stupeň hodnocení (známka)					
	A	B	C	D	E	F
Práce svým zaměřením odpovídá studovanému oboru	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Vymezení cíle a jeho naplnění	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Zpracování teoretických aspektů tématu	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Zpracování praktických aspektů tématu	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Adekvátnost použitých metod, způsob jejich použití	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Hloubka a správnost provedené analýzy	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Práce s literaturou	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Logická stavba a členění práce	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Jazyková a terminologická úroveň	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Formální úprava a náležitosti práce	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Vlastní přínos studenta	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Využitelnost výsledků práce v teorii (v praxi)	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>

### Vyjádření k výsledku anti-plagiátorské kontroly

Vyhodnocená podobnost je 15 %, v podrobnostech kontroly je uvedena shoda celkem 16 %. V rámci vyhodnocení anti-plagiátorské kontroly lze konstatovat, že předložený text bakalářské práce je dílem autorky a nevykazuje známky plagiátu.

### Díličí připomínky a náměty:

Cíl práce je vymezen a plněn v souladu se studovaným oborem autorky.

Úvod je opravdu velmi stručný a skoro působí, jako by byl psán z povinnosti místo toho, aby zvolené téma co nejlépe „prodal“.

Teoretická část práce je poněkud kratší (13 stran), vhodné by bylo zaměřit se na danou problematiku podrobněji a více do hloubky. Za deficitní lze považovat skutečnost, že stěžejnímu způsobu, jak financovat nemovitost na dluh, tj. hypotečním úvěrům, autorka věnuje pouze necelé dvě strany, přičemž jedna strana popisuje pouze výpočet splátek, úroku a úmoru. Celkově však jsou zmíněna všechna podstatná východiska pro zpracování praktické části práce.

V praktické části autorka nejprve zkoumá cenu bytů, resp. výši nájmu různých bytů, v centru Hradce Králové. Analýza je provedena pouze u 5, resp. 6, různých bytů v každé ze stanovených kategorií. Není však zřejmé, jakým způsobem byl vzorek bytů vybrán.

V případě vlastní analýzy a výpočtů je několik nejasností. V případě Grafu 3 není zřejmé, proč jsou dvě úrokové sazby znázorněny formou sloupce a jedna sazba formou linie. Dále u výpočtu vnitřního výnosového procenta autorka uvádí, že „odchylky jsou velmi drobné, způsobené nejspíše odlišnou metodou výpočtu“ – není si snad autorka výpočty jistá?

Prezentace řady výsledků mohla být prezentována vhodněji např. grafickým znázorněním. V prezentovaných grafech někdy nejsou přesně popsány osy (např. Graf 5 – chybí uvedení jednotek, Graf 6 mohl být liniový a pokrývat celou škálu obsazenosti od 100 % prakticky až do 0 % atd.).

Z formálního hlediska je předložená práce poměrně na dobré úrovni. Na některých místech je odsazení větší než by asi mělo být (např. v Obsahu), někde naopak menší, než by mělo být (např. u titulků nebo zdroje u grafů a tabulek). Na některých místech nejsou přímé citace kurzívou a chybí uvedení zdroje (např. na str. 5). Není dodržen striktní styl psaní v er formě, autorka využívá i ich formu.

Závěr má charakter spíše shrnutí výsledků, neobsahuje žádné explicitní doporučení.

#### **Celkové posouzení práce a zdůvodnění výsledné známky:**

Předložená závěrečná práce i přes některé nedostatky splňuje náležitosti vysokoškolských kvalifikačních prací po stránce formální i obsahové, a to zejména díky zpracování praktické části. Teoretická část by dle mého názoru zasloužila větší míru podrobnosti zejména v případě kapitoly o hypotečním úvěrování. Z hlediska praktické části upozorňuji na chybějící shrnutí metodiky jejího zpracování a některé další dílčí nedostatky viz výše. Závěr práce působí nedotaženým dojmem, jako by již autorka neměla na kvalitní završení svého díla sílu (a nebo čas).

Z výše uvedených důvodů, i za předpokladu zodpovězení doplňujících otázek, nemohu navrhnout známku lepší než **C – dobře**.

#### **Otázky k obhajobě:**

Jaké je Vaše doporučení plynoucí z výsledků předložené bakalářské práce?

Jaké další faktory mohou významně ovlivnit rozhodnutí pořídit si nemovitost na úvěr jako investici?

**Práci doporučuji k obhajobě.**

**Navržená výsledná známka: C**

**V Hradci Králové, dne 11. května 2022**

---

**podpis**