



POSUDEK VEDOUcíHO DIPLOMOVÉ PRÁCE

Jméno studenta: Filip Šťastný

Název práce: Investice do nemovitosti

Autor posudku: doc. Ing. Ivan Soukal, Ph.D.

Cíl práce: Zhodnocení investice do nemovitosti.

| Povinná kritéria hodnocení práce | Stupeň hodnocení (známka) | | | | | |
|--|-------------------------------------|-------------------------------------|-------------------------------------|-------------------------------------|--------------------------|--------------------------|
| | A | B | C | D | E | F |
| Práce svým zaměřením odpovídá studovanému oboru | <input type="checkbox"/> | <input checked="" 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 checked="" type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> |
| Zpracování praktických aspektů tématu | <input type="checkbox"/> | <input checked="" type="checkbox"/> | <input 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 checked="" type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> |
| Práce s literaturou | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | <input checked="" type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> |
| Logická stavba a členění práce | <input type="checkbox"/> | <input checked="" type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> |
| Jazyková a terminologická úroveň | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | <input checked="" 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 type="checkbox"/> | <input checked="" type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> |
| Využitelnost výsledků práce v teorii (v praxi) | <input checked="" type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> |

Vyjádření k výsledku anti-plagiátorské kontroly

Práce byla vyhodnocena v Odevzdej.cz (celková podobnost 10 %). Systém označil i pasáže s uvedením zdroje, úvodní stranu, části rejstříku, pouze podobné pasáže, včetně několikáslovných útržků vět, nebo část tabulky s aktuálními cenami bytů apod. Nebylo prokázáno, že práce je plagiátem.

Dílicí připomínky a náměty:

Student, především v závěru práce, častěji konzultoval. Drtivá většina obsahových námětů byla vyřešena. K obsahové stránce je proto pouze jeden metodický a několik okrajových námětů. Autor nevymezil rentabilitu investice ani propočet konstantní složené roční míry růstu. Vzhledem k oboru mohla být věnována větší pozornost části o návrhu budoucí aplikace na zhodnocení investice. Autor mohl řešit i otázku klesajících úrokových sazeb, která již v březnu byla relevantní. Vysvětlení záporných ročních CF v metodice „...se počítá se zafixovanými výnosy podle toho, jak budou stoupat náklady ovlivněné zvýšením inflace.“ není přesné. Až popis nad grafem 4 je přesný, protože výnosy se indexují a fixním je rozdíl proti nákladům. Pro detailní přehled o výpočtu mohl být uvedený přehled nesplacené jistiny úvěru. Popis „se odečte od zbytku hypotečního úvěru“ není pro čtenáře

dostatečným vodítkem. Vzhledem k aktuálnímu rozsahu mělo být zváženo, které části jsou pro práci nutné. Autor v teoretické části řeší metodu vnitřní výnosové procento, ale již ji neaplikuje. Podobně řeší problematiku postupného čerpání HÚ u rozestavěné nemovitosti, ale v modelovém případě řeší koupi staršího bytu. Graf 2 zobrazuje vývoj reálného zhodnocení nemovitosti v kvartálech, slovo průměrné mělo být vynecháno.

Po formální stránce je hlavní výhradou jazyk. Autor často užívá příliš složitá souvětí. Potom se stává, že v nich zaniká hlavní myšlenka a také dojde k chybám v interpunkci. I po profesionální korektuře zůstává občas vložená věta bez oddělení, např. „V dnešní moderní době a při spoustě dostupných zdrojů, které jsou jednoduché k dohledání se převážně každý jedinec snaží najít možnosti“, „Pokud budeme počítat se všemi proměnnými a s jejich ustálením hodnot a jediné co se změní bude roční míra růstu ceny nemovitosti, ať už směrem nahoru nebo dolů, pak se bude jednat o výrazný rozdíl na finální hodnotě celé investice.“, „Zároveň jsem použil data ze stejné stránky na to abych zjistil průměrnou cenu pronájmu.“ Styl psaní občas užívá neobratná, nepřírozená spojení jako „vyplývají rapidní meziroční růstové skoky“ a celkově je text obtížnější ke čtení. Některá vlastní jména jako např. Český statistický úřad jsou bez velkého písmene. Autor také nekonzistentně odděluje odstavce, kdy zůstávají bez odsazení nebo vynechaného řádku v např. kap. 3.1 a 3.2.1. Obr. 2 je hůře čitelný. Interpunkční znaménko se nezdvíjí zkratkou, např. „p.a.“

Celkové posouzení práce a zdůvodnění výsledné známky:

Cíl práce byl splněn. Autor provedl zhodnocení investiční příležitosti do vybrané nemovitosti financované hypotečním úvěrem. Těžištěm práce je kapitola 6, která na základě reálných podkladů kapitoly 5 a indexace výnosů dle nákladů, provádí vyhodnocení zvolené investice. S výsledky vyhodnocení pomocí CF, celkové hodnoty investice, a její rentability v letech se lze ztotožnit. Ve prospěch práce hovoří aktuálnost, snaha o reálnost vstupních dat a aplikovatelnost. V neprospěch práce hovoří nedotažená formální stránka a menší obsahové rezervy v propočtu budoucího vývoje i směrem k oboru IM3.

Předložená práce splňuje požadavky na ni kladené po stránce formální i obsahové. Vzhledem k výše uvedenému navrhuji hodnocení B.

Otázky k obhajobě:

Jak se výhodnost investice mění v prostředí klesajících úrokových sazeb?

Práci doporučuji k obhajobě.

Navržená výsledná známka: B

V Hradec Králové, dne 30. dubna 2024

podpis