



## POSUDEK VEDOUCÍHO BAKALÁŘSKÉ PRÁCE

**Jméno studenta:** Filip Čapek

**Název práce:** Investování do nemovitostí

**Autor posudku:** Ing. Jan Mačí, Ph.D.

**Cíl práce:** Analyzovat nemovitostní trh v České republice ve 3 vytipovaných oblastech a určit vhodné nemovitosti k investici v dané oblasti.

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 checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input 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 type="checkbox"/>	<input checked="" 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 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 checked="" 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

Práce v rámci kontroly anti-plagiátorským systémem nevykazuje žádné nedostatky, celková podobnost 1 %.

### Díličí připomínky a náměty:

**Obsahové postřehy:** K výpočtům u ukazatelů výnosnosti investice mám výhrady, neboť jsou nesprávně rozlišeny jednorázové náklady/výdaje na investici a náklady/výdaje provozní (například elektřina určitě nebude jednorázovým investičním výdajem). Zajímavé by bylo zapojit i implicitní náklady v podobě obětovaného času. Autor práce také bere u ukazatele ROI výnosy rovny čistému zisku, což neplatí (opomenuty jsou náklady jako např. daň z nemovitostí, daň ze zisků z pronájmu, výše zmíněná elektřina, další náklady na údržbu, tvorba rezerv na opotřebení apod.).

Shrnutí výsledků není přehledné – závěrečný vyhodnocení (kap. 6) je utopené v textu – chybí tabulka.

**Formální postřehy:** Část práce věnující se výsledkům je nepřehledná, není na první pohled zřetelné, kde je zhodnocení jakých oblastí. Rovněž neodsazení jednotlivých odstavců nepřidává na čitelnosti textu. Jsou používány slangové výrazy jako např. „přípluje více firem“ aj. Je nezvyklé používat 1. os.

čísla množného, když student zpracovává závěrečnou práci samostatně, i když ve spolupráci s vedoucím práce.

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

Předkládaná závěrečná práce svým zaměřením a obsahem odpovídá studovanému oboru. Metodika je popsána velmi stručně, ale z logické struktury práce, která je kvalitní, lze chybějící části metodiky odvodit.

Práce s literaturou je adekvátní. Doporučil bych však jiný citační styl – tento není pro čtenáře zejména digitální podoby práce uživatelsky příjemný. Některé citace v seznamu zdrojů nejsou sestaveny dle normy (např. zdroj 8), nestandardní je uvádění ISBN s dvojtečkami.

Text je místy spíše slangový a neodpovídá charakteristice odborného textu závěrečných prací.

Výpočty v práci provedené nejsou přesné z důvodu nesprávného zařazení nebo opomenutí některých proměnných. Cíl práce byl sice splněn, ale výhrady k výpočtům silně ovlivňují celkové hodnocení práce.

Na základě výše uvedeného práci doporučuji k obhajobě s výslednou známkou C.

#### **Otázky k obhajobě:**

V práci neuvádíte, že byste abstrahoval od kapitálového výnosu, ale ve výpočtech počítáte jen s „dividendovým“ výnosem. Nastiňte postup, případně uveďte vybraný konkrétní výpočet i se zohledněním změny ceny nemovitosti v čase.

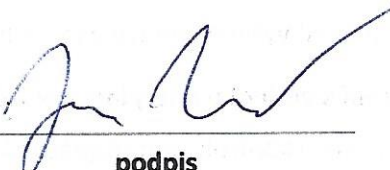
Doby návratnosti u jednotlivých investic se pohybovaly v rozmezích delších než několik málo let. Přesto pracujete s ukazateli statickými, nikoli dynamickými. Zdůvodněte.

Jaký jiný doplňkový ukazatel, případně jaké vstupní parametry byste bral v potaz, pokud by ukazatele ROI vycházely u jednotlivých druhů nemovitostí obdobně?

**Práci doporučuji k obhajobě.**

**Navržená výsledná známka: C**

**V Hradci Králové, dne 13. května 2020**



\_\_\_\_\_

**podpis**