

VYSOKÁ ŠKOLA EKONOMIE A MANAGEMENTU

Nárožní 2600/9a, 158 00 Praha 5

POSUDEK Oponenta ZÁVĚREČNÉ PRÁCE

Název práce: Financování nemovitosti hypotečním úvěrem za účelem pronájmu

Typ práce: Diplomová práce

Jméno studenta: Mainer Petr

Oponent práce: Doc. Ing. Miroslav Špaček, MBA, 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
	Využitě pasivně, věcně správně citované	
	Nedostatečně využité	
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	

VYSOKÁ ŠKOLA EKONOMIE A MANAGEMENTU, A.S.

info@vsem.cz, www.vsem.cz

VYSOKÁ ŠKOLA EKONOMIE A MANAGEMENTU

Národní 2600/9a, 158 00 Praha 5

Vlastní přínos práce	Formulace původních závěrů	X
	Formulace závěrů kompilovaných ze zdrojů	
	Chybí formulace vlastních závěrů	

Další hodnocení:

Závěrečná práce je zaměřena na hodnocení ekonomické efektivity a komerční životaschopnosti investice do nemovitosti. V úvodu vymezen manažerský problém na straně investora, kterým může být určitá omezená kompetence analyzovat investiční příležitost, a to jak z pozice ekonomické efektivity, tak i komerční životaschopnosti. Hlavní cíl je tudíž orientován na ekonomickou efektivity (investiční rozhodnutí), zatímco vedlejší na komerční životaschopnost (finanční rozhodnutí). V teoretické části vymezena problematika investování a definována investice z pohledu různých autorů. Pojednány atributy investičního rozhodování (výnosnost, rizika, likvidita a čas). Představeny statické i dynamické přístupy k hodnocení investic (NPV, IRR, PI, PP atd). Diskutovány přístupy k financování nemovitostí včetně limitujících faktorů. Popsáno fungování nemovitostního trhu. Metodika je postavena na metodách finanční analýzy (analýza cash flow) a metodách investičního rozhodování. Mezi metody mělo být zahrnuto modelování (zde typicky modelování peněžních toků). Podobně přístupy k analýze rizik měly být vysvětleny v metodické části, zvláště když jsou potom v práci využívány. V analytické části porovnány nabídky hypotečních úvěrů jednotlivých bank. Návazně autorka kalkuluje cash-flow pro investice do nemovitostí v jednotlivých lokalitách. Riziková expozice je analyzována pomocí matice rizik. Návazně propočítává hodnotu vybraných kritériálních ukazatelů pro investice do nemovitostí (PI). Zde určitě měla být kalkulována i čistá současná hodnoty (NPV) investice, neboť tvorba hodnoty formou investování je pro investora zásadní. Přínosný pohled na problematiku by rovněž vyplynul z propočtu vnitřního výnosového procenta (IRR) a jeho porovnání s alternativními příležitostmi zhodnocení kapitálu. Po formální stránce bych uvítal větší přehlednost prezentování výsledků, např. formou tabulky atd. Hledání číselných parametrů v textu je dosti zdouhavé. Přes určité nedostatky se jedná o dobro práci se zřetelným praktickým dopadem, přičemž závěry jsou aplikovatelné v praxi. V odborné práci není vhodné se referovat na denní tisk (E15). Mezi zdroji pouze 1 zahraniční publikace. Jinak využity aktuální zdroje do 10let.

Otázka č. 1 vztahující se k tématu práce:

Jakým způsobem lze zohlednit systematická a nesystematická rizika při propočtu ekonomické efektivity investic do nemovitostí?

Otázka č. 2 vztahující se k tématu práce:

Podle jakých kritérií se budete rozhodovat o investici do hypotečních zástavních listů?

Otázka č. 3 vztahující se k tématu práce:

Vysvětlete, co je to annuita a v čem je její výhoda při splácení hypotečního úvěru.

Ostatní otázky vztahující k tématu práce:

VYSOKÁ ŠKOLA EKONOMIE A MANAGEMENTU, A.S.

info@vsem.cz, www.vsem.cz

VYSOKÁ ŠKOLA EKONOMIE A MANAGEMENTU

Nárožní 2600/9a, 158 00 Praha 5

Výsledné hodnocení	doporučuji k obhajobě	X
	nedoporučuji k obhajobě	

Datum: 31.12.2022

Podpis oponenta práce

VYSOKÁ ŠKOLA EKONOMIE A MANAGEMENTU, A.S.

info@vsem.cz, www.vsem.cz