



## POSUDEK VEDOUCÍHO BAKALÁŘSKÉ PRÁCE

**Jméno studenta:** Nicole Budziková

**Název práce:** Investice do nemovitosti

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

**Cíl práce:** 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 type="checkbox"/>	<input checked="" 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 checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Adekvátnost použitých metod, způsob jejich použití	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
Hloubka a správnost provedené analýzy	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
Práce s literaturou	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input checked="" 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 type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input checked="" 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 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 14 %). Systém označil i pasáže s uvedením zdroje nebo pouze podobné pasáže včetně rejstříku a části seznamu literatury. V klíčové části analytické části práce nebyla shoda nalezena. Práce není plagiátem.

### Dílicí připomínky a náměty:

K obsahové stránce jsou větší náměty. Hlavním námětem je chybný propočet doby návratnosti v alternativním scénáři na s. 26. Zde autorka zřejmě ve výpočtu opomněla, že od konce 30. roku investice se již nehradí splátky úvěru. Alternativně užila neúměrně vysokou bezrizikovou míru zhodnocení. Bohužel výsledek není podrobněji komentován. V tab. 17 není, pro matici hrubé výnosnosti v letech a obsazenosti, zvolena vhodná metoda zahrnutí vlivu inflace. Výsledky jsou počítány rozdílově, nikoliv podílově. K tomu je ještě popis hodnot v textu nad tab. 17 chybný. U grafu 3 chybí dokončení popisu grafu: „...pro sazbu 3,5 % je zde první průlom nad hranici nuly.“ Slovo zde mělo být zřejmě popisem roku. Dále je jasné, proč autorka užila diskont faktor 12,7 %, ale již k tomu nevztáhla svou indexaci nájmu. Tím je částečně popřen smysl indexace, když i přes ni dochází k rozevírání nůžek mezi mírou znehodnocení a mírou růstu příjmů, resp. poklesu reálné hodnoty nájemného. V tomto porovnání dává

větší smysl řešit diferenciál mezi měrou zhodnocení a znehodnocení. Ohledně tab. 21 hodnoty vykazují ČSH kolísání, které není komentováno a neodpovídá vývoji úrokové sazby. Úvodní část práce je neodpovídající. Úvod je příliš stručný, z nemalé části opomíjí svou úlohu úvodní části v odborném textu a celkově je evidentně neproporcionální k závěru místo toho, aby byl jeho odrazem.

K formální stránce jsou náměty. Formálním prohrěškem je nejprve neuvedení zdroje v seznamu literatury, kdy „Fišerová, 2021“ odpovídá zdroji na URL: <https://www.cnb.cz/cs/cnb-news/tiskove-zpravy/CNB-nove-nastavi-limity-ukazatelu-LTV-DTI-a-DSTI-u-hypotecnich-uveru-zvysi-i-proticyklickou-kapitalovou-rezervu-na-2-/>. Odkaz „Finanční trhy, 2014“ je chybně a měl být „Rejnuš, 2014“, to samé „Phoenix investor, 2014“ a tak dále. V části 5.1.1 autorka neoznačuje tabulky. V graf 3. není vhodně zvoleno kombinovat spojnice a sloupce. Další, již méně problematické, ale přesto nedostatky se týkají úpravy samotného textu. Práce s oddělováním textu ať už odstavci nebo podnadpisy je nejednotná a obvykle v nesouladu s konvencí. V závěru již autorka na obecná pravidla oddělování textu rezignuje úplně. Hned po otevření upoutá nedbalé zarovnání obsahu, které má navíc jiný font než následující seznam obrázků a tabulek. Tam je již ale zarovnání správně. Není nutné uvádět procentní míry na čtyři des. místa, spíš pak tabulka vypadá nepřehledně. Především v přílohách jsou v tabulkách údaje občas uvedeny v měnovém formátu, občas ne. V textu se občas objevuje jazyková neobratnost, např. užití neodpovídající spojky „avšak“ pro odporovací poměr, kde má být důsledkový. Podobně neobratné je tvrzení: „Roční anuita je stanovena na 146 998 Kč, z které je měsíční anuita 12 147 Kč.“ Kromě chybějícího „e“ je tvrzení zavádějící, protože navozuje dojem, že se standardně vypočítává roční anuita a z ní, se získává měsíční. Tomu tak není kvůli úpravě uměřovatele a autorka číslo takto nezískala, protože hodnota měsíční anuity je určena správně.

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

Cíl práce byl splněn. Práce velmi dobře spadá do studovaného oboru. Těžištěm práce je kapitola 5, kde autorka na základě reálných údajů o vývoji trhu, provádí zhodnocení investiční varianty modelové nemovitosti dispozice 2+kk v lokalitě Hradec Králové. Především se zaměřuje na vliv úrokových sazeb, růstu cen nemovitostí a obsazenosti na výslednou investici. Tento zajímavý a z nemalé části správně provedený přínos je sražen zbytečnými chybami. Předložená práce je potom rozporuplná. Na straně jedné autorka věnovala po konzultacích pozornost proměnným a obsahovým detailům, které jiným podobně orientovaným pracem schází. Na straně druhé se v práci vyskytují častější pochybení v obsahu i formě hraničí s nedoporučením práce k obhajobě a způsobující snížení známek klíčových oblastí. K tomu by pravděpodobně nedošlo, kdyby finální podoba byla vedoucím k dispozici dříve než 28.5. s datem nahrání do systému 29.5. Přesto si dovedu představit, že při předložení errat a vysvětlení sporných částí komisi, může obhajoba skončit pěkným hodnocením. Přesto posudek může hodnotit nyní pouze to, co je odevzdáno.

Předložená práce aktuálně v námětech popsaných aspektech nesplňuje požadavky na ni kladené. Vzhledem k výše uvedenému navrhuji k aktuálně odevzdané práci hodnocení F.

#### **Otázky k obhajobě:**

Nechť se autorka vyjádří blíže k vývoji hodnot ČSH v tabulce č. 21.

**Práci nedoporučuji v nynějším stavu k obhajobě bez předložení errat.**

**Navržená výsledná známka: F**

**V Hradec Králové, dne 17. května 2022**

---

**podpis**