

POSUDEK OPONENTA NA BAKALÁŘSKOU PRÁCI

ZUZANA LOUDOVÁ: ANALÝZA MOŽNOSTÍ POŘÍZENÍ BYTU

Po uvedení základních pojmů se autorka na základě konkrétní nabídky hypotéčního úvěru rozhoduje podle koncové hodnoty investice mezi koupí a nájmem bytu, v další části pak srovnává možnosti financování koupě na základě nabídek více peněžních ústavů.

Splnění cílů práce

- nadstandardně
- velmi dobře
- splněny
- s výhradami
- nebyly splněny

Odborný přínos práce

- nové výsledky
- netradiční postupy
- zpracování výsledků z různých zdrojů
- shrnutí výsledků z různých zdrojů
- bez přínosu

Matematická (odborná) úroveň

- vynikající
- velmi dobrá
- průměrná
- podprůměrná
- nevyhovující

Věcné chyby

- téměř žádné
- vzhledem k rozsahu přiměřený počet
- méně podstatné, větší množství
- podstatnější, větší množství
- závažné

Grafická, jazyková a formální úroveň

- vynikající
- velmi dobrá
- průměrná
- podprůměrná
- nevyhovující

Hlavně v úvodní části, v níž jsou vhodně vybrány pojmy související s tématem, najdeme řadu tvrzení či názorů převzatých z velkého množství zdrojů, především internetových. Z textu není vždy jasné, zda jde o citace (a jaký je zhodnocení či postoj autorky k nim), nebo o závěry autorky (a z čeho plynou).

Některé drobné nepřesnosti. Tím, co u složeného úročení (str. 2) exponenciálně roste, je spíše splatná částka. Definice RPSN na str. 3 vyvolává dojem, že se počítá pro každý rok zvlášť (proč není definována pomocí pojmů finanční matematiky, zavedených dále?). Na str. 5 je nejprve definováno, že hypotéční úvěr je úvěr na pořízení nemovitosti, přičemž z dělení o odstavec níže plyne, že tato podmínka není nutná. Tabulka na str. 37/38 je rozdělena na nevhodném místě.

Autorka prezentuje výsledky výpočtů, neuvádí však vždy základní informace o způsobu započtení peněžních toků (v kterém okamžiku dochází k platbám daně, nájmu, kdy bude investovat úsporu z odpočtu z daně apod.) a tyto údaje nelze vyčíst ani z případných vzorců v textu, protože jak byly obecné vzorce z úvodu použity, autorka také neuvádí. Při zkoumání citlivosti na změnu vstupních dat není v 3.3.1-3.3.4 uvedena budoucí hodnota varianty s nájmem, v 3.3.5 naopak varianty s koupí. Otázkou, která vzniká, jsou případné vzájemné souvislosti mezi vývojem veličin jako inflace, úrokové sazby hypoték, z vkladů, cena bytů a cena nájmu.

Porovnání koupě a pronájmu bytu je zkruseno řadou nelogičností ve zhodnocování ušetřených částek

- v případě koupi jsou každoroční částky z odpočtu daně investovány při 2,7 %, naproti tomu v případě pronájmu se částky ušetřené oproti hypotéce po celou dobu zhodnocují jen se 2 % (ovšem pro ušetřené jednorázové poplatky je použito 3,1% a pro částku ušetřenou za daň z nemovitosti 2,7 %),

opomenutí

- nepočítá se, že kupovaný byt bude pravděpodobně potřeba zařídit (porovnááme s pronájmem zařízeného bytu — soudím ze špatně čitelného obrázku inzerátu),
- nepočítá se, že v případě koupě bytu bude třeba průběžně hradit další platby spojené s vlatnictvím bytové jednotky (provoz domu, fond oprav...),
- nepočítá se patrně s daní z úroků z vkladů,
- v případě nájmu nejsou započteny úvodní náklady (poplatek realitní kanceláři, kauce),
- nepočítá se se změnou nájemného v čase, případně s poklesem nájemného ve starším bytě,

i přímo chyb

- koncová hodnota v případě nájmu (str. 20) je chybně spočtena, neobsahuje úroky z částek z tab. 16 a 19,
- uvedené „polepšení si“ o 9000 za 20 let při změně úrokové míry (str. 24) je chybné (zhruba tolik by činil rozdíl z úroků, kdyby se úročilo jen poslední rok).

Ve finančním vyjádření může jít v některých případech o podstatné částky.

Považoval bych za vhodné, kdyby studentka v rámci rozpravy při obhajobě práce objasnila

1. definici RPSN a matematický zápis (vzorec), z nějž se např. na str. 17 spočetla,
2. jak se při výpočtu budoucí hodnoty z tabulky 16 na str. 18 použilo (7),
3. zhruba určila, které z toků vyjmenovaných v posudku a v práci nezapočtených či započtených chybně by v případě započtení měly největší vliv (a zhruba jaký) na koncovou hodnotu zkoumaných investičních příležitostí.

Celkově oceňuji objem práce, který studentka při propočítání řady variant vynaložila a které mohlo při lepší prezentaci způsobu výpočtů a nebýt chyb vést k lepšímu hodnocení. Takto práci hodnotím známkou *dobře*.


MICHAL FRIESL

Plzeň, 8. června 2012.