

I. IDENTIFIKAČNÍ ÚDAJE

Název práce:	Zhodnocení potenciálu investice do nemovitostí v krajských městech
Jméno autora:	Beata Horáková
Typ práce:	diplomová
Fakulta/ústav:	Fakulta stavební (FSv)
Katedra/ústav:	Ekonomiky a řízení ve stavebnictví
Oponent práce:	Ing. Jan Pudil (absolvent ČVUT / FSv 1994)
Pracoviště oponenta práce:	Raiffeisenbank a.s.

II. HODNOCENÍ JEDNOTLIVÝCH KRITÉRIÍ

Zadání <i>Hodnocení náročnosti zadání závěrečné práce.</i>	průměrně náročné
Zvolené téma diplomové práce je velmi zajímavé a relevantní s ohledem na růst popularity nemovitostních investic v období po globální finanční krizi v r. 2008, v kontextu ČR pak v období po roce 2010. Jelikož se nepohybují v akademickém prostředí, nejsem schopen přesně porovnat náročnost této práce vůči pracím obdobným, osobně bych však tuto práci odhadl jako průměrně náročnou.	
Splnění zadání <i>Posuďte, zda předložená závěrečná práce splňuje zadání. V komentáři případně uveďte body zadání, které nebyly zcela splněny, nebo zda je práce oproti zadání rozšířena. Nebylo-li zadání zcela splněno, pokuste se posoudit závažnost, dopady a případně i příčiny jednotlivých nedostatků.</i>	splněno
Závěrečná práce splňuje zadání v plném rozsahu.	
Zvolený postup řešení <i>Posuďte, zda student zvolil správný postup nebo metody řešení.</i>	vynikající
Zde bych si dovolil tvrdit, že popsání aplikací různých způsobů multikriteriální analýzy jsou na této diplomové práci tím největším přínosem. Uvedené výsledky jsou pouze relevantní k období několika měsíců předcházejících vytvoření této práce, postupy však lze aplikovat v každé době a za každé ekonomicko-politické situace s tím, že kritériální vstupy a jednotlivé váhy budou měněny dle potřeb. V praxi se setkáváme ve většině případů se situací, kdy investoři při výběru nemovitostí postupují velmi intuitivně a impulsivně, přičemž takovéto chyby byly doposud maskovány celoplošným nárůstem cen nemovitostí napříč celou ČR. Právě v kontextu začínajícího ochlazení nemovitostního trhu budou takovéto chyby nelítostně odhalovány. Popsané postupy v této práci jsou proto výborným „návodem“ pro současné i budoucí investory, jak se takovýmto chybám vyvarovat.	
Odborná úroveň <i>Posuďte úroveň odbornosti závěrečné práce, využití znalostí získaných studiem a z odborné literatury, využití podkladů a dat získaných z praxe.</i>	A - výborně
Diplomová práce je velmi přínosná s dobře vysvětlenou teoretickou částí, která je vhodným návodem pro část praktickou. Část praktická je relevantní pouze pro současnou ekonomickou -tržní situaci zasazenou do období druhé poloviny r. 2022, teoretická část však čtenáři slouží jako návod k investičnímu rozhodování v jakékoliv době. Data využitá v diplomové práci jsou získána z relevantních zdrojů.	
Formální a jazyková úroveň, rozsah práce <i>Posuďte správnost používání formálních zápisů obsažených v práci. Posuďte typografickou a jazykovou stránku.</i>	B - velmi dobře
Bez formálních výhrad. Rozsah práce je dostatečný, teoretická část je logicky vysvětlena	

Výběr zdrojů, korektnost citací

A - výborně

Vyjádřete se k aktivitě studenta při získávání a využívání studijních materiálů k řešení závěrečné práce. Charakterizujte výběr pramenů. Posuďte, zda student využil všechny relevantní zdroje. Ověřte, zda jsou všechny převzaté prvky řádně odlišeny od vlastních výsledků a úvah, zda nedošlo k porušení citační etiky a zda jsou bibliografické citace úplné a v souladu s citačními zvyklostmi a normami.

Diplomová práce obsahuje dostatečné množství relevantních zdrojů, a celkově v práci je patrné jejich odlišení od vlastních úvah autorky. Správnost citací odpovídá zdrojům mě známým z praxe.

Další komentáře a hodnocení

Vyjádřete se k úrovni dosažených hlavních výsledků závěrečné práce, např. k úrovni teoretických výsledků, nebo k úrovni a funkčnosti technického nebo programového vytvořeného řešení, publikačním výstupům, experimentální zručnosti apod.

V rámci rentability bych uvedl několik postřehů z praxe – autorka se celkem důkladně zabývá popisem daně z nemovitostí a jejím dopadem na celkovou rentabilitu. Ve skutečnosti však tento dopad je minimální, a daleko větší vliv má fakultativní zamítnutí aplikace paušálních výdajů při výpočtu daně z příjmů z nájmu a na místo toho zvolení vykazování výdajů skutečných. Takovouto volbu lze učinit pouze jednou, má však pozitivní přínos v tom, že investor při vykazování skutečných výdajů může uplatnit odpisy ceny nemovitosti (odpisová třída na 30 let, ideálně aplikovat zrychlené odpisování) a tak vytvořit daňovou ztrátu (nikoliv reálnou), jelikož zejména v počátečních letech odpisovaná hodnota pořizovací ceny nemovitosti převáží roční hodnotu nájmu. Další výhodou je, že investor při této metodě může také uplatnit veškeré zaplacené úroky hypotečního financování, pokud je přítomno. V neposlední řadě lze pak dále odečíst od příjmů z nájmu již v práci zmíněnou daň z nemovitosti za rok předcházející. Aplikace této metody pak má zásadní vliv na posouzení rentability do nemovitosti v osobním vlastnictví či do nemovitosti držené v družstevním podílu, jelikož ten odepisovat nelze.

Výše uvedené skutečnosti jsou pro investory zásadní, nicméně většině investiční komunity neznámé. Dle údajů Finanční Správy o tom vypovídá skutečnost, že více jak 90% majitelů nemovitostí volí možnost paušálního vykazování nákladů. Logicky daňová zátěž je pak daleko větší a není v zájmu Finanční správy tyto postupy nějak akcentovat či aktivně propagovat. Nelze tedy autorce diplomové práce absenci této úvahy nijak vyčítat, nicméně její důležitost je třeba zde uvést.

III. CELKOVÉ HODNOCENÍ, OTÁZKY K OBHAJOBĚ, NÁVRH KLASIFIKACE

Shrňte aspekty závěrečné práce, které nejvíce ovlivnily Vaše celkové hodnocení. Uveďte případné otázky, které by měl student zodpovědět při obhajobě závěrečné práce před komisí.

Jak již bylo v mém hodnocení zmíněno, nejsilnějším aspektem této diplomové práce je její teoretická část, která je výborným návodem pro investory, jak přistupovat k zhodnocení vhodnosti nemovitostní investice. Praktická část je pak ukázkou, jak lze popsany teoretický přístup aplikovat v kontextu situace českého nemovitostního trhu v druhé polovině roku 2022.

Osobně bych se vyhradil vůči relativně velké váze kritéria „nárustu hodnoty nemovitostí“, jelikož toto kritérium je čistě historické a podobně jako u každé jiné investice se nelze řídit historickým vývojem. Aplikace tohoto kritéria je pak subjektivním pohledem do budoucna a nepomáhá odstranit individuální intuici daného investora. Prosím o názor autorky v rámci diskuse.

Předloženou závěrečnou práci hodnotím klasifikačním stupněm **A - výborně**.

Datum: 1.2.2023

Podpis:

