

HODNOCENÍ DIPLOMOVÉ PRÁCE

Akademický rok 2019/2020

Jméno studenta: Bc. Petra Edelmannová
Studijní obor/zaměření: Podniková ekonomika a management
Téma diplomové práce: Využití hypotečních úvěrů při řízení osobních financí
Hodnotitel – vedoucí práce: Ing. Mgr. Milan Svoboda Ph.D.

Kritéria hodnocení: (1 nejlepší, 4 nejhorší, N-nelze hodnotit)	1	2	3	4	N
A) Definování cílů práce	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
B) Metodický postup vypracování práce	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
C) Teoretický základ práce (rešeršní část)	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
D) Členění práce (do kapitol, podkapitol, odstavců)	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
E) Jazykové zpracování práce (skladba vět, gramatika)	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
F) Formální zpracování práce	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
G) Přesnost formulací a práce s odborným jazykem	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
H) Práce s odbornou literaturou (normy, citace)	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
I) Práce se zahraniční literaturou, úroveň souhrnu v cizím jazyce	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
J) Celkový postup řešení a práce s informacemi	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
K) Závěry práce a jejich formulace	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
L) Splnění cílů práce	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
M) Odborný přínos práce (pro teorii, pro praxi)	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
N) Spolupráce autora s vedoucím práce a katedrou	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
O) Přístup autora k řešení problematiky práce	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
P) Celkový dojem z práce	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>

Do Portálu ZČU byl zadaný tento výsledek kontroly plagiátorství¹:

Posouzeno

Posouzeno - podezřelá shoda

Navrhuji klasifikovat diplomovou práci klasifikačním stupněm:²

dobře

Stručné zdůvodnění navrhovaného klasifikačního stupně:³

Záměrem DP bylo na modelových situacích ukázat a vhodným způsobem kvantifikovat, jak lze v období nízkých úrokových sazeb u hypotečních úvěrů (dále HÚ), využít HÚ pro řízení osobních financí. Využívá se přitom známého faktu, že je výhodné používat cizí kapitál, pokud výnosy z tohoto kapitálu jsou vyšší než náklady na tento kapitál.

V popisné části jsou popsány základy finanční matematiky, je charakterizován HÚ, a jsou popsány možnosti zhodnocení volných finančních prostředků. K této části nejsou zásadní výhrady, charakteristika HÚ je zpracována na dobré úrovni.

Modelová situace byla zvolena nakonec pouze jedna kdy, klient má naspořeno 4 milióny na byt a řeší otázku, zda byt koupit za úspory nebo byt z velké části financovat hypotékou a úspory vhodně

investovat. Výhodnost té či oné varianty by se nabízelo porovnávat pomocí čisté budoucí hodnoty majetku, tedy, jak velkou hodnotu bude mít majetek klienta za pět, deset či dvacet let při té či oné variantě. Autorka místo čisté budoucí hodnoty majetku zvolila vnitřní výnosové procento (VVP). VVP je vhodné použít v případech, kdy máme nejprve kapitálový výdaj (investujeme vlastní peníze) a pak následně realizujeme příjmy. To však není tento případ, kdy investujeme peníze banky a naše výdaje jsou určeny pouze tím, zda nájemné stačí na pokrytí splátek úvěru. Pokud by byla nižší úroková sazba nebo delší doba splatnosti nebo vyšší nájem, nemusí být žádný záporný finanční tok a VVP by vycházelo nekonečno. Použití VVP tak jak je konstruován modelový příklad, nedává smysl.

Další problém je vlastní výpočet VVP. Autorka používá pro výpočet funkci MÍRA.VÝNOSNOSTI. K peněžním tokům, při použití této funkce, musí docházet v pravidelných intervalech a spočtená míra výnosnosti odpovídá zvolenému časovému intervalu. Autorka, zvolila měsíční interval, to znamená, že vypočítaná míra výnosnosti je měsíční a výsledky je nutno přepočítat na roční míru, což nebylo uděláno. Sama autorka na straně 64 uvádí: *“Za celé období klient do investice vloží pouze 26 286 Kč, tj. v průměru 438 Kč za měsíc. Po pěti letech bude mít klient prostředky z prodaného bytu ve výši 2,7 mil. Kč, dostane vratku daně za rok 2024 ve výši 8.549 Kč a splatí zůstatek hypotéky ve výši 2 575 997 Kč. Na konci období bude mít k dispozici 132 552 Kč.”* Tj. roční výnos není vypočítaných 2,97%, ale mnohem více. Nicméně, jak již bylo uvedeno, počítat tuto hodnotu nedává smysl.

Práci lze vytknout i další nedostatky např. v tabulce 23 nedává smysl průměrné dividendy sčítat nebo proč je první splátka navýšena a liší se od ostatních, viz obr. 8. Není jasné, proč se v tabulce 26 mění úrokové sazby z úvěru, a co znamená, že se akcie neprodávají. V závěru autorka nedoporučuje pětiletý horizont, protože cena nemovitosti může klesnout o 15%, takovou variantu však v celé práci nepočítá, není vyčíslená ztráta ani nezmiňuje, jak je tato varianta pravděpodobná. Investice do nemovitosti není nikdy bezriziková (nájemník s exekucemi Vám zničí byt, nestěhují se nepřizpůsobivý sousedé atd.).

V práci se vyskytují zásadní chyby, které by se vyskytovat neměly. Na druhé straně v práci je mnoho věcí řešeno správně, a kdyby autorka porovnávala varianty budoucí hodnotou majetku (kterou má spočítanou) vyhnula by se chybám s VVP. Po zvážení výše uvedeného se ještě přikláním k hodnocení dobře.

Otázky a připomínky k bližšímu vysvětlení při obhajobě⁴:

Proč máte první platbu u hypotéky navýšenou (buňka H3 u obr. 8)?

Pro vybrané varianty propočítejte vývoj čisté budoucí hodnoty majetku v čase a graficky znázorněte. Komentujte rozdíly a zhodnoťte rizika.

V Plzni, dne 6. 9. 2020

Podpis hodnotitele

Metodické poznámky:

¹ Označte výsledek kontroly plagiátorství, který jste zadal/a do Portálu ZČU a odůvodněte níže při odůvodnění klasifikačního stupně.

² Kliknutím na pole vyberte požadovaný kvalifikační stupeň.

³ Stručně zdůvodněte navržený klasifikační stupeň, odůvodnění zpracujte v rozsahu 5 - 10 vět.

⁴ Otázky a připomínky k bližšímu vysvětlení při obhajobě – dvě až tři otázky.

Metodické poznámky:

¹ Označte výsledek kontroly plagiátorství, který jste zadal/a do Portálu ZČU a odůvodněte níže při odůvodnění klasifikačního stupně.

² Kliknutím na pole vyberte požadovaný kvalifikační stupeň.

³ Stručně zdůvodněte navržený klasifikační stupeň, odůvodnění zpracujte v rozsahu 5 - 10 vět.

⁴ Otázky a připomínky k bližšímu vysvětlení při obhajobě – dvě až tři otázky.