

Posudek oponenta bakalářské práce

Autor/Autorka

Anna Haišmanová

Název práce

Investiční studie: koupě bytu za účelem pronájmu

Studijní obor

Matematika a finanční studia

Oponent práce

Ing. Tomáš Āoupal, Ph.D.

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

Slovní hodnocení a dotazy:

Předložená bakalářská práce se zabývá analýzou investice do koupě bytu za účelem pronájmu a tím i dalšího zhodnocení finančních prostředků. Práce je tedy zaměřena na investici z hlediska výnosnosti, rizikovosti a dalších faktorů na základě predikce možného vývoje budoucích parametrů. Součástí analýzy jsou i 3 různé varianty (přístupy) k financování investice, tj. z vlastních zdrojů a dvě různé kombinace vlastních a cizích zdrojů. Přínosnost investice je hodnocena na základě čisté současné hodnoty (NPV) a vnitřní míry výnosnosti (IRR). Vše je zakončeno detailní citlivostní analýzou pro popis nejvíce a nejméně vlivných parametrů.

Celá práce působí přehledným a uceleným dojmem, který je shrnut v příloze jako možný vzor pro tvorbu semestrálních prací. Cíle práce uvedené v zadání jsou splněny. Překlepů je vzhledem k rozsahu práce přiměřeně. Za odborný přínos lze považovat zpracování (analyzování a pochopení) různých informačních zdrojů včetně jejich aplikace do reálné situace i s použitím základních matematických aparátů k budoucí možné predikci použitých parametrů. Zde oceňuji zejména „rozumný“ (jednoduchý) přístup k jejich odhadům a pochopení mnohdy složitě sepsaných podkladů ze strany státu či bank. Dále je zde přehledně zpracována citlivostní analýza obsahující vliv jednotlivých parametrů na výsledné ukazatele kvality. Celkově lze říct, že vypracování uvedené práce byl věnován dostatek času a práce neobsahuje výrazné nedostatky.

Naopak jako nedostatečné se mi jeví nepříliš detailní kritika použitých dat (např. princip sběru uvedených datových souborů a v nich způsobené a vyškrtnuté výkyvy) a některé formulace či tvrzení např. kdy je interval rozumný a kdy nerozumný (podle čeho je určeno?), proč nebyla analyzována možnost dlouhodobé fixace např. na 10 či více let, zda jsou použity výnosy či ekonomické výnosy atd. Dále proč je použit vládní dluhopis, a ne třeba proti-inflační vládní dluhopis. Ani odkazování na „odborníka z oboru - experta“ není příliš věrohodné, kdy není uvedeno ani jméno či alespoň odkaz na bankovní instituci atd. Postrádám i absenci detailnějšího popisu některých předpokladů, např. ohledně nájemného a vyřešení záloh na energie včetně jejich překroční či doložka o každoročním navýšení dle spotřebitelské či jiné inflace, popis výběru predikčního modelu a jeho výhody či nevýhody oproti jiným atd. Závěrem by bylo vhodné i popsat, zda autor uvedenou investici doporučuje (vzhledem k časové náročnosti a výnosnosti z ní) či nikoliv k různým investičním alternativám.

Cíle práce jsou tedy splněny, a proto doporučuji práci k obhajobě.

Otázky:

1. Vysvětlete, jaký je rozdíl mezi PV a NPV a proč je v uvedené práci použita NPV?

Práci doporučuji – ~~nedoporučuji~~ uznat jako kvalifikační (*nehodící se škrtněte*).

Navrhuj hodnocení známkou:

VELMI DOBŘE

Datum, jméno a podpis: 14. 6. 2021, Tomáš Ťoupal