

## HODNOCENÍ BAKALÁŘSKÉ PRÁCE

Akademický rok 2022/2023

**Jméno studenta:** Andrea Lacinová  
**Studijní obor/zaměření:** Podniková ekonomika a management  
**Téma bakalářské práce:** Možnosti financování bydlení

**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 checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
C) Teoretický základ práce (rešeršní část)	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
D) Členění práce (do kapitol, podkapitol, odstavců)	<input checked="" type="checkbox"/>	<input 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 checked="" type="checkbox"/>	<input 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 type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
I) Práce se zahraniční literaturou, úroveň souhrnu v cizím jazyce	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input 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 checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
O) Přístup autora k řešení problematiky práce	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input 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 plagiátorství<sup>1</sup>:**

Posouzeno

Posouzeno - podezřelá shoda

Navrhuji klasifikovat bakalářskou práci klasifikačním stupněm:<sup>2</sup>

**dobře**

**Stručné zdůvodnění navrhovaného klasifikačního stupně:<sup>3</sup>**

Autorka se ve své BP zabývá stále aktuálním tématem, financování bydlení. Cílem práce je zjistit, zda je výhodnější vlastní či nájemní bydlení. Práce je rozčlešená do čtyř kapitol.

V první kapitole popisuje autorka základní vztahy finanční matematiky. Uvedené vzorce jsou správně, komentář autorky ke vzorcům však často nevystihuje podstatu, místy je nepřesný až zavádějící, například:

- Ve vzorci (6) je vhodnější označit  $m$  jako frekvence splácení místo frekvence úročení.
- Na konci str. 14 má být  $\left(1 + \frac{i}{m}\right)$  místo  $(1 + i)$ .

Z pohledu pedagoga je smutné, že základní, obecně známé vzorce cituje autorka z literatury, přičemž při psaní této kapitoly by měla vycházet z poznatků načerpaných za dobu studia na této fakultě.

V druhé kapitole jsou popisovány možnosti financování bydlení. I zde je velká řada nepřesností, například:

- Na str. 23 je uvedeno: “ V prosinci roku 2022 zaznamenaly úrokové sazby další růst, hlavním důvodem bylo zvýšení základních úrokových sazeb, které stanovila Česká národní banka.“ ČNB zvýšila úrokové sazby naposled 22. 6. 2023, příčina tedy byla jinde. ”
- Na str. 24 je uvedeno: “Pokud je zjišťována výše měsíčního úroku, je nutný převod efektivní úrokové míry dle vzorce z kapitoly 1.2.2:  $\left(1 + \frac{0,0594}{1}\right) = \left(1 + \frac{i_m}{12}\right)^{12}$  “. Nepřevádí se to podle tohoto vzorce neboť frekvence splácení a úročení je stejná. Jen se sazba dělí 12. Výpočet na str. 37 je už správně.
- Někdy autorka čerpá ze zastaralých údajů, např. kapitola 2.5 (Finance.cz, 2007) či (Ruml, 2007), text je neaktuální.

Ve třetí kapitole autorka finančně porovnává bydlení v nájmu a bydlení ve svém financované hypotékou. Princip výpočtů je správný, lze asi vybrat lépe úročené účty (např. Fio 5,5% do 200 tisíc a 4% bez omezení). V postupech jsou však logické chyby. Neúročí se 20% našich úspor, které potřebujeme při hypotéce, a při nájmu nám zůstanou. Nepracuje se růstem cen nemovitostí (za posledních 20 let se ceny, odhaduji, minimálně ztrojnásobily). Počítá se s dlouhodobým výnosem z investice 10,5%, což je velmi optimistická hodnota. Úrokové sazby nebudou po dobu 20 let konstantní. Závěry, že výhodnější je nájemní bydlení a ušetřené peníze investovat, je nutno odmítnout, postup výpočtu není správný.

V krátké čtvrté kapitole je ukázán výpočet úvěrový ukazatelů.

Na základě výše uvedeného a vzhledem k logickým chybám v kapitole 3 navrhuji hodnotit BP klasifikačním stupněm “dobře“.

#### Otázky a připomínky k bližšímu vysvětlení při obhajobě<sup>4</sup>:

Proč dnes není výhodné splácení hypotečního úvěru ze stavebního spoření (jak to popisujete v kapitole 2.5.2)? Respektive za jakých podmínek to výhodné je?

Můžete uvést nějaký fond, který má v 20-leté historii průměrný roční výnos 10,5%?

Jaký je průměrný růst cen nemovitostí za posledních 20 let?

Jaký očekáváte vývoj úrokových sazeb v příštích letech?

Zpracujte do některého z modelových příkladů připomínky a přepočítejte ho.

V Plzni, dne 22. 5. 2023

Podpis hodnotitele

---

Metodické poznámky:

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

<sup>2</sup> Kliknutím na pole vyberte požadovaný kvalifikační stupeň.

<sup>3</sup> Stručně zdůvodněte navrhovaný klasifikační stupeň, odůvodnění zpracujte v rozsahu 5 - 10 vět.

<sup>4</sup> Otázky a připomínky k bližšímu vysvětlení při obhajobě – dvě až tři otázky.