

## POSUDEK OPONENTA DIPLOMOVÉ PRÁCE

Autor diplomové práce: Bc. Pavla Pohlová

Oponent diplomové práce: doc. Ing. Bohumil Puchýř, CSc.

Předložená diplomová práce je zpracována na téma „Porovnání služeb bankovních institucí ve vztahu k financování dané nemovitosti“.

V teoretické části diplomantka popisuje současný vývoj ve stavebnictví se zaměřením na bytovou výstavbu a do ilustrativní části, vyplněné grafy, je zakomponován i graf vývoje úrokových sazeb a oponent se domnívá, dle výše hodnot, že se jedná o úroky na hypoteční úvěry.

Dále je pojednáno o trhu nemovitostí, kde jsou popsány zásadní pojmy typu stavba, pozemek s patřičnými odkazy na odpovídající zákony a předpisy. Je zde i funkční členění a je popsán trh nemovitostí s hlavními charakteristickými rysy. Řešená problematika pokračuje statí o oceňování nemovitostí, kde zpracovatelka vychází z definice ceny a dále ji pak třídí podle názvu a funkce, ke které má být použita. Organicky potom přechází na výklad pojmu hodnota a ukončuje tuto část metodami oceňování nemovitostí. Vhodné je zařazení části rizika spojená s oceněním pro bankovní instituce. Tímto se nadále přibližuje k původně zadané problematice. Východiskem k vlastnímu řešení je popis situace na trhu nemovitostí v dané oblasti, tedy ve městě Brně. Pro financování nemovitosti jsou uvedeny a rozčleněny zdroje pro pořízení nemovitosti. Jako řešení jsou popsány úvěry a to zejména hypoteční. Je zde i zmínka o možné podpoře bydlení.

Do úvodní teoretické části zařazuje i popsanou oblast týkající se bank, bankovních institucí a jejich finančních produktů použitelných pro získání či výstavbu nemovitosti pro bydlení. Jsou zde uvedeny i specializované finanční ústavy, tzn. stavební spořitelny včetně jejich hlavního produktu – stavebního spoření.

Praktická část je vedena jako určení parametrů hypotečního úvěru. Je stanovena cena nemovitosti a také výše hypotečního úvěru. Vzájemný poměr tak vyhovuje většině bankovních institucí. Jako kritéria jsou uvedeny:

- úroková sazba
- doba splatnosti
- fixace úrokové sazby.

Splácení je předpokládáno konstantní čili anuitní. Další statí popisu předporady žadatel pro získání hypotečního úvěru, bankovní instituce se souhrnně nazývají „bonita klienta“.

Na str. 60 diplomantka přesně charakterizuje požadovaný hypoteční úvěr. V návaznosti na tuto charakteristiku vyčísluje i další poplatky spojené s požadovanou finanční službou.

Závěrečná část se již zabývá vyhodnocením hypotečních úvěrů a to za pomoci tří kritérií:

- ceny za správu úvěr
- nákladů spojených s vyřízením úvěru.

Jsou provedeny přehledné tabulky a za pomoci vhodně zvolené váhy jsou jednotlivé banky vyhodnoceny. Jako nejvhodnější je vyhodnocen hypoteční úvěr poskytnutý Equa bank.

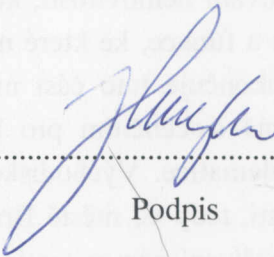
*Připomínky:* Při volbě kritérií bych doporučoval také zdůrazněn přístup od žadatele o hypoteční úvěr. Jedná se o celkové (asi měsíční) náklady žadatele, do kterých by měl být zahrnut i náklad na životní pojištění (které většinou banky požadují). Tento finanční ústavu většinou nechají vinkulovat ve svůj prospěch (sekundární pojištění).

Hodnocení: Diplomová práce je po formální stránce zpracována logicky a věcně správně, včetně odkazů na použitou literaturu a zdroje informací. Za přínosné pokládám i využití veškerých poznatků, které diplomantka načerpala ve svém studiu na oboru. Gramatických chyb jsem nenalezl.

Diplomovou práci doporučuji k obhajobě a hodnotím klasifikačním stupněm:

Klasifikační stupeň ECTS: *B/1,5*

V Brně dne 28. ledna 2015



.....  
Podpis

#### Klasifikační stupnice

Klas. stupeň ECTS	A	B	C	D	E	F
Číselná klasifikace	1	1,5	2	2,5	3	4