

Posudek oponenta na bakalářskou práci

Název práce: **Hypoteční úvěry**

Autorka práce: **Jana Beierová,**
studentka 3. ročníku bakalářského oboru Matematika – ekonomie se
zaměřením na bankovníctví

Předložená bakalářská práce se zabývá hypotečními úvěry, stále aktuálním tématem. Autorka se ve své 41stránkové práci s 47 zdroji snažila shrnout podstatné informace o těchto úvěrech včetně matematických metod splácení a číselných příkladů. Práce je kromě úvodu a závěru rozdělena do 3 kapitol.

V první kapitole autorka pojednává o historii a obecných náležitostech vázících se k hypotečním úvěrům (stanovení výše HÚ na základě možnosti jejich refinancování hypotečními zástavními listy dle příslušného zákona, státní podpora, možnost odečtu zaplacených úroků od daňového základu, opatření v případě platební neschopnosti dlužníka). Druhá kapitola je věnována metodám splácení hypotečních úvěrů, a to anuitní pro roční i měsíční splácení a lineární metodě. Autorka text ke každé z metod doprovodila číselným příkladem. V této kapitole též najdeme zmínku o pohyblivé úrokové sazbě PRIBORu, za niž některé banky též poskytují hypoteční úvěry. Pro názornost autorka do textu zařadila graf s vývojem fixní i pohyblivé úrokové sazby v průběhu období IV/2010 – II/2013, z něhož je patrné, že variabilní sazby jsou nižší. Jelikož je však očekáván růst úrokových sazeb, doporučuje potenciálním dlužníkům úrokovou sazbu z hypotečního úvěru zafixovat. V třetí kapitole pak autorka srovnávala možnosti hypotečních úvěrů pro zvolenou manželskou dvojici, přičemž použila nabídky čtyř bank (ČSOB, ČS, Hypoteční banka, Wüstenrot). Podle zadání vybrala nejvhodnější úvěr.

Práce je napsána čtivým způsobem, s přehlednou strukturou, minimem pravopisných chyb (většinou chybějící čárky v souvětích či chybějící písmena) a s pěknou grafickou úpravou, o kterou se zasloužily především tabulky a barevné grafy. Zde jen musím uvést pravidlo pro psaní odstavců: buď se první řádek v každém odstavci odsazuje a mezi nimi se nevynechává řádek, nebo první řádek neodsazuje a mezi odstavci se řádek vynechává. Zde v práci je odsazen první řádek v každém odstavci a současně je mezi nimi volný řádek. Dále musím autorku upozornit na používání pojmu hypotéka. Hypotékou se rozumí zástavní právo, zástava. Pokud jde o úvěr zajištěný tímto právem, jedná se o hypoteční úvěr, nikoli o hypotéku, ačkoli banky slovo hypotéka běžně v souvislosti s označením úvěru používají.

K práci mám další připomínky:

- Autorka jistě provedla řadu výpočtů (str. 22 vztah mezi roční anuitou a celkovou výší úroků, str. 27 umořovací plán pro rovnoměrnou metodu, str. 31 propočty nabídek 4 bank), ale nikde jsem, bohužel, nenašla zdrojový soubor. K práci není přiloženo ani CD ani žádná tištěná příloha, které by prokazovaly původ výpočtů.
- Str. 7, předposlední odstavec a poslední věta v něm není pravdivá. Bohužel, úroky (kuponové platby) plynoucí z hypotečních zástavních listů od r. 2008 zdaňovány již jsou.
- Str. 13 – tabulka 1, dole – z hlavičky tabulky není jasné, jaká státní podpora by byla uplatněna na hraniční hodnoty úrokové sazby, tj. konkrétně na hodnoty 7 a 6 % p. a.

- Str. 15, 1. odst. shora, 3. věta – slovosled: „*Odpočítat je možné úroky, které jsou sniženy o státní příspěvek, zaplacené poplatníkem ve zdaňovacím období z hypotečního úvěru.*“ Správně mělo být: „*Odpočítat je možné úroky z hypotečního úvěru, které jsou sniženy o státní příspěvek, zaplacené poplatníkem ve zdaňovacím období.*“ Další dotaz, který mě napadá: opravdu se úroky snižují o státní příspěvek? Není to tak, že v zaplacených úrocích, které lze odečíst ze základu daně, již je státní příspěvek zohledněn (splátka je vypočtena pro úrokovou sazbu sníženou o počet procentních bodů státní podpory)?
- Str. 22 – u vzorců pro vyplnění umořovacího plánu jsou chybně uvedeny pravé meze pro index j . Jaká je jejich správná hodnota?
- Str. 23, 1. odst. shora, 2. věta – nerozumím označení *rovnoměrné roční splátky*, když se jedná o anuitní metodu splácení.
- Str. 23, 3. odst. shora – ve větě „*Při konstantním splácení hypotečního úvěru ...*“ se zřejmě jedná o případ anuitního splácení nebo splácení konstantními splátkami.
- Str. 31 – tabulky 4 - 7 ke srovnání hypotečních úvěrů čtyř bank (ČSOB, ČS, Hypoteční banka, Wüstenrot): dle mého názoru mohla autorka k jednotlivým případům kromě výše měsíční splátky a úrokové sazby vypočítat též úhrnnou výši úroku a uvést poplatky, příp. RPSN. Z dat i z textu není zřejmé, zda uvedené výše splátek a úrokových sazeb platí po celou dobu splatnosti nebo jen po určité fixační období. Dále mi není jasné, proč manželům Novákovým nebyla doporučena u 100% výše hypotečního úvěru též nabídka České spořitelny s úrokovou sazbou 4,29 % p.a. (nižší než u ČSOB a Hypoteční banky) a splátkou 6 835 Kč (nižší o 59 Kč než u obou výše zmíněných bank).
- Str. 32, předposlední řádek – pan Novák uvažoval hypoteční úvěr ve výši 770 000 Kč, reprezentujících 70 % LTV), přičemž jeho úspory dle zadání ze str. 30 činí 350 000 Kč. Nebylo možné uvažovat úvěr ve výši $1\,100\,000 - 350\,000 = 750\,000$ Kč, i když jeho výše je nižší než 70 % LTV? Pan Novák by ušetřil na úrocích.

Práci i přes uvedené připomínky považuji za zdařilou. Proto ji doporučuji k obhajobě a navrhuji hodnocení klasifikačním stupněm B.

V Olomouci 24. 5. 2014

Mgr. Eva Bohanesová, Ph.D.
Katedra Matematické analýzy a aplikací matematiky
Přírodovědecká fakulta UP v Olomouci