

POSUDEK VEDOUCÍHO DIPLOMOVÉ PRÁCE

Jméno diplomanta: Denisa Majáková

Téma práce: PRONÁJEM NEMOVITOSTÍ

1) Náročnost tématu:

	průměrné	nadprůměrné
teoretické znalosti		x
vstupní údaje a jejich zpracování		x
použité metody		x

2) Kritéria hodnocení práce:

	výborně	velmi dobře	vyhovující	nevyhovující
stupeň splnění cíle práce	x			
logická stavba práce	x			
práce a literaturou včetně citací	x			
adekvátnost použitých metod	x			
hloubka provedené analýzy (ve vztahu k tématu)	x			
úprava práce (text, grafy, tabulky)	x			
stylistická úroveň	x			

3) Využitelnost výsledků práce:

	průměrná	nadprůměrná
studijní materiál pro teorii		x
využitelnost pro praxi		x

4) Zhodnocení práce:

Diplomová práce se zabývá komerčním pronájmem nemovitostí podnikatelským subjektům, který popisuje téměř ve všech souvislostech vyskytujících se v praxi. Jejím cílem je představit významná specifika spojená s komerčním pronájmem prostor a jejich demonstrování na příkladech v reálné společnosti, která v tomto oboru podniká.

Kromě úvodu a závěru je práce rozdělena do sedmi částí. Nejprve je představen realitní trh a řešení způsob financování pořízení nemovitosti určené pro pronajímání. Nákup je zpravidla financován z úvěru, pozornost je tedy věnována i daňové uznatelnosti úroků. Druhá kapitola popisuje nájemní vztah, smlouvou stanovení výše nájemného a způsob jeho placení, což může významným způsobem ovlivňovat hospodaření pronajímatele. Ve smlouvě uzavírané zejména na delší časové období je vhodné sjednat způsob navyšování nájemného ve vazbě na inflaci. Obvyklé bývá i složení kauce, která má pronajímatele ochránit v případě, že nájemce bude mít problém s placením nájemného.

Další část práce se zabývá pobídkami v nájemních vztazích. Jedná se o určité slevy či zvýhodnění pro nájemce, které může mít různou formu. Tímto tématem se také zabývá jedna z interpretací Národní účetní rady, na kterou se práce odkazuje. K získávání nájemníků je možné využít zprostředkovatele, autorka se zamýšlí nad způsobem účtování nákladů, resp. provize zprostředkovateli.

Významnou částí práce je problematika daně z přidané hodnoty ať už u samotného nájemného, nebo u služeb s pronájmem spojených. Autorka správně uvádí, že způsob daňového řešení ovlivňuje i způsob účtování a tím i dopad do hospodaření pronajímatele. Poslední část práce se věnuje technickému zhodnocení, kterému se u nemovitostí prakticky nelze vyhnout. Jsou zde uvedeny různé způsoby realizace technického zhodnocení, ať už je provedeno vlastníkem nemovitosti nebo nájemcem, dopad do daní a účtování, včetně způsobu finálního vypořádání po ukončení nájmu. Tečku za celou prací představuje krátká kapitola věnovaná zádržnému, které je v souvislosti s prováděním technického zhodnocení na nemovitosti běžnou praxí a má za úkol chránit uživatele nemovitosti před případnými nedostatky a poskytnout záruky na jejich odstranění.

V rámci uvedených částí je práce strukturovaná systematicky, každá kapitola je zakončena praktickou částí, kde je na konkrétních příkladech z praxe ilustrována a informačně doplňována sledovaná problematika. Práce má po teoretické stránce velmi dobrou úroveň a také z praktických příkladů je zřejmé, že diplomantka má se zvoleným tématem vlastní praktické zkušenosti.

5) Doporučení práce k obhajobě:

Diplomová práce splňuje po formální i věcné stránce požadavky kladené na závěrečnou práci magisterského stupně studia Fakulty financí a účetnictví Vysoké školy ekonomické v Praze a proto ji **doporučuji k obhajobě.**

Navrhované hodnocení: výborně

V Praze dne 10. 1. 2019

Vedoucí DP: prof. Ing. Libuše Müllerová, CSc.

Podpis vedoucího DP