

OPONENTSKÝ POSUDEK

Jméno diplomanta:	Souček Ladislav
Téma práce:	Porovnání leasingového a úvěrového financování akvizice nemovitých věcí z pohledu investora
Rozsah práce:	150 783 znaků (podle prohlášení)
Datum odevzdání práce:	16. prosince 2023

1. Aktuálnost (novost) tématu

Diplomant si jako téma své diplomové práce zvolil problematiku, která spadá do práva finančního systému, ale má i přesah do práva kapitálového trhu a daňového práva. Jde o téma, které není nové, nicméně je možné ho vhodným způsobem prakticky a aktuálně zpracovat. Oceňuji volbu tématu diplomantem. Diplomová práce na téma „Porovnání leasingového a úvěrového financování akvizice nemovitých věcí z pohledu investora“ proto může být s ohledem na uvedené podnětná a přínosná.

2. Náročnost tématu na teoretické znalosti, vstupní údaje a jejich zpracování a použité metody

Téma považuji za poměrně náročné na znalosti, neboť diplomant musí mít pro jeho úspěšné zvládnutí znalosti nejenom z finančního práva, ale také občanského a obchodního práva. Vstupních údajů pro zpracování diplomové práce mohl mít diplomant relativní dostatek, zejména pokud jde o odbornou právní literaturu, internetové zdroje, právní předpisy a judikaturu. Z hlediska metod byl použit kvalitativní přístup doplněný kvantitativním výzkumem v části třetí a metoda analýzy.

3. Formální a systematické členění práce

Z formálního hlediska se diplomová práce skládá z titulní strany, prohlášení, poděkování, obsahu, úvodu, čtyř částí, závěru, seznamu použitých zdrojů a seznamu obrázků. Na konec práce je zařazen název práce, abstrakt a klíčová slova, a to v českém jazyce a v anglickém jazyce.

4. Vyjádření k práci

Ve stručném **úvodu** diplomant uvádí cíl diplomové práce („*Cílem práce je porovnání leasingu a úvěru jakožto dvou smluvních typů, zkoumání jejich druhů a jejich možné využití při financování investic do nemovitostí... ..a zjistit, v jakých případech je při investici vhodnější úvěr a kdy je vhodnější leasing*“) a popisuje strukturu diplomové práce. V úvodu chybí zhodnocení použitých metod a zdrojů.

V první části diplomové práce diplomant vymezuje pojmy relevantní pro diplomovou práci, a to pojem investor a banka (pojem banka diplomant omezuje pouze na 5 velkých bank). Ačkoliv v úvodu části uvádí, že bude definovat i pojem leasingová společnost, není tomu tak.

Ve **druhé části** diplomové práce se diplomant zaměřuje na pojem úvěr. Diplomant vymezuje úvěr a uvádí podstatné a nepodstatné náležitosti úvěru. Neměl by však hovořit o poplatcích spojených s poskytnutím úvěru (str. 9 diplomové práce), neboť se o poplatky nejedná. Dále diplomant přehledně uvádí dělení úvěrů a zaměřuje se na spotřebitelský úvěr a ochranu spotřebitele v úvěrových vztazích.

V šesté kapitole druhé části se pak diplomant věnuje zajištěným spotřebitelským úvěrům na bydlení. Tato kapitola je velmi detailní a diplomant se podrobně věnuje jednotlivým aspektům tzv. hypotečních úvěrů. Následně se ještě věnuje nezajištěným úvěrům, úvěrům ze stavebního spoření a ostatním druhům úvěrů. Tyto ostatní druhy úvěrů však nejsou z hlediska tématu diplomové práce relevantní a je tak diskutabilní, zda měla být poslední kapitola druhé části do diplomové práce zařazena.

Předmětem **třetí části** diplomové práce je leasing. V rámci této části diplomant nejenom popisuje relevantní právní úpravu finančního leasingu, ale také uvádí dva konkrétní případy, z nichž dovozuje, jak finanční leasing nemovitých věcí v praxi funguje.

Ve **čtvrté části** diplomové práce se diplomant správně zaměřuje na daně, neboť mohou být klíčové z hlediska volby investora mezi úvěrem a finančním leasingem. Diplomant dochází k závěru, že daň z nemovitých věcí nebude rozhodujícím faktorem při výběru mezi úvěrem a leasingem, a to s ohledem na její výši. Druhou a třetí kapitolu pojednávající o daních z příjmů a dani z přidané hodnoty považují za zbytečné, neboť jsou příliš obecné bez vazby na téma diplomové práce. Navíc na str. 50 diplomové práce je uveden neaktuální limit pro povinné plátcovství daně z přidané hodnoty.

Ve čtvrté kapitole čtvrté části se diplomant zaměřuje na daňové aspekty úvěrového financování, nejprve na nezdánitelnou část základu daně z příjmů fyzických osob. Na str. 53 diplomové práce diplomant nesprávně označuje poplatníka daně jako plátce daně. Dále se diplomant zaměřuje na daňové odpisy. Pokud pak diplomant uvádí u daně z přidané hodnoty úpravu dodání nemovité věci a nájmu nemovité věci, není mi jasné, proč u daní z příjmů neuvádí zdanění a osvobození příjmu z úplatného převodu nemovité věci a zdanění příjmu z nájmu. Velmi stručná je pak pátá kapitola čtvrté části obsahující daňové aspekty leasingového financování.

V **závěru** diplomové práce diplomant hodnotí, zda naplnil cíl diplomové práce a stručně porovnává úvěrové a leasingové financování.

Celkově k diplomové práci musím uvést, že jsem z jejího obsahu rozpačitý. V diplomové práci je obsažena řada informací, ovšem chybí mi jejich větší propojení a uvedení jasných závěrů. Zcela pak postrádám promítnutí závěrů části čtvrté do závěru diplomové práce. Ocenit naopak musím kvantitativní pasáž v části třetí diplomové práce. Z uvedených důvodů se domnívám, že diplomant vytvořil spíše podprůměrnou diplomovou práci.

5. Kritéria hodnocení práce

Splnění cíle práce	Z hlediska cíle vytyčeného diplomantem se domnívám, že práce tento cíl naplnila pouze částečně. Diplomant prozkoumal úvěr a leasing jako možné nástroje pro financování investic do nemovitých věcí, ale jasnou odpověď na otázku, kdy je výhodnější úvěr a kdy je vhodnější leasing, nedal.
Samostatnost při zpracování tématu včetně zhodnocení práce z hlediska plagiátorství	Je patrné, že diplomant přistoupil k danému tématu samostatným a tvůrčím způsobem. Je velmi pravděpodobné, že diplomová práce je původním tvůrčím dílem diplomanta, což ostatně vyplývá z jeho prohlášení. Práce byla zhodnocena systémem Theses.cz s tím, že bylo nalezeno 108 podobných dokumentů s celkovou shodou 29 % a shodou s jednotlivým dokumentem nejvíce 7 %. S ohledem na rozsah protokolu (2046 stran) jsem provedl jeho namátkovou kontrolu. Shoda je zejména v citacích právních předpisů. Práce byla rovněž zhodnocena systémem Turnitin s vykázanou celkovou shodou 29 % celkem se 113 dokumenty, shodou s jednotlivým dokumentem nejvíce 3 % a 123 slov v nejdelším úseku podobnosti. Vykazovaná shoda je zejména v citacích právních předpisů a jiných

	zdrojů a citacích zdrojů v poznámkách pod čarou a v seznamu zdrojů. Podle mého názoru diplomová práce není plagiátem.
Logická stavba práce	Diplomová práce je z hlediska systematického vhodně členěna. Struktura osnovy je logická a přehledná.
Práce se zdroji (využití cizojazyčných zdrojů) včetně citací	Diplomant používal zejména odbornou literaturu, právní předpisy, judikaturu a ostatní zdroje. Používání zahraniční literatury chybí, ovšem s ohledem na téma diplomové práce to nepovažuji za zásadní nedostatek. Používání citací odpovídá normě.
Hloubka provedené analýzy (ve vztahu k tématu)	Hloubku provedené analýzy považuji za průměrnou. Výhrady k závěrům jsem uvedl výše.
Úprava práce (text, grafy, tabulky)	Úpravu práce hodnotím jako standardní. Práce není doplněna grafy a tabulkami, což však není na škodu. Na str. 11 diplomové práce je chybně uveden odkaz.
Jazyková a stylistická úroveň	Z hlediska chyb v psaní je diplomová práce na dobré úrovni. Chyby v psaní se vyskytují zřídka (např. str. 1 „V první kapitola“, str. 6 „formy smlouvy o úvěr týče“, str. 12 „je cílem investora je“, str. 29 „hodnotu pak mí“). Stylistická úroveň je uspokojivá.

6. Připomínky a otázky k zodpovězení při obhajobě

Při ústní obhajobě by diplomant měl zodpovědět tyto otázky:

- Jakým způsobem ovlivní závěry diplomanta zákon č. 462/2023 Sb., kterým se mění některé zákony v souvislosti s rozvojem finančního trhu a s podporou zajištění na stáří?
- Na str. 34 diplomové práce diplomant naznačuje, že by založení dceřiné leasingové společnosti bankou mohlo být v rozporu s právními předpisy. Mohl by se k tomu diplomant blíže vyjádřit v rámci ústní obhajoby?
- Na str. 48 diplomové práce diplomant dochází k závěru, že daň z nemovitých věcí nebude rozhodujícím faktorem při výběru mezi úvěrem a leasingem, a to s ohledem na její výši. Změnil na tomto tvrzení diplomanta něco konsolidační balíček?

Doporučení/nedoporučení práce k obhajobě	Doporučuji diplomovou práci k obhajobě.
Navržený klasifikační stupeň	Diplomovou práci hodnotím jako dobrou.

V Praze dne 31. prosince 2023

prof. JUDr. Radim Boháč, Ph.D.
oponent diplomové práce