

Oponentský posudok na dizertačnú prácu

Názov práce: „MODELOVÁNÍ ROZHODOVACÍCH PROCESŮ PŘI TVORBĚ DEVELOPERSKÝCH PROJEKTŮ“

Autor: Ing. Roman Brauner, MBA

Školiteľ: prof. Ing. Oldřich Rejnuš, CSc.

Študijný program: Ekonomika a manažment

Študijný odbor: Riadenie a ekonomika podniku

Oponent: doc. Ing. Mgr. Renáta Pakšiová, PhD., Fakulta hospodárskej informatiky, Ekonomická univerzita v Bratislave

Rozhodovanie je veľmi náročná a komplexná téma nielen v teoretickej oblasti ale hlavne v praxi. Množstvo aspektov, ktoré ovplyvňuje motiváciu a dôvody rozhodovania majú rôzne úrovne a množstvo externalít, ktoré ich ovplyvňujú. Každá metóda, ktorá objektivizuje rozhodovanie práve v developerských projektoch, kde je množstvo rizík a miera neistoty vysoká vo všetkých fázach realizácie, je určite prínosom. Aktuálnosť riešenej problematiky v predloženej dizertačnej práci je výraznejšia v súčasnosti, kedy je nestabilita v ekonomickej aj sociálnej oblasti umocnená pandemickou dobou v celosvetovom rozmere a s tým spojenými problémami s nedostatkom materiálu a zvyšovaním jeho ceny, ako aj so zmenou preferencií niektorých ľudí z hľadiska očakávaného spôsobu života a bývania, ovplyvnených zažitými lockdownami.

Spracovaná téma dizertačnej práce je pre rozvoj odboru Riadenie a ekonomika podniku v programe Ekonomika a manažment a podnikovú prax, najmä developerov významná a ponúka, okrem rešerše literatúry, nové pohľady na problematiku rozhodovania pri výbere projektu a posúdení alternatívnych riešení. Z práce je zrejмый záujem doktoranda, znalosti a tiež praktické skúsenosti v problematike trhu s nehnuteľnosťami a investičnými či developerskými projektami, čo pôsobí v prospech aplikačnej stránky spracovaných postupov a procesov v práci.

Cieľ práce

Cieľom práce, ako je definovaný v dizertačnej práci v abstrakte, je vypracovať návrh modelu rozhodovacích procesov pre developerské spoločnosti, ktorý bude vychádzať z analýz faktorov, ovplyvňujúcich trh s nehnuteľnosťami a z analýzy súčasných metód rozhodovacích procesov, ktoré sú zakomponované v jednotlivých navrhnutých variantoch modelu. Výsledné návrhy variant modelu sú potom aplikované na konkrétne prípady realizovaných projektov. V samotnej dizertačnej práci je cieľ definovaný takto: Cieľom práce je, na základe spracovaných analýz trhového prostredia, definovanie najvýznamnejších faktorov ovplyvňujúcich ceny na trhu s nehnuteľnosťami a analýzy metód investičného rozhodovania, navrhnúť model rozhodovacieho procesu pri tvorbe developerského projektu. Na splnenie cieľa práce boli stanovené aj čiastkové ciele:

1. Spracovať literárnu rešerš odborných zdrojov pre analýzu súčasného stavu poznania v sledovanej oblasti.
2. Identifikovať najvýznamnejšie faktory, ktoré ovplyvňujú ceny na trhu s nehnuteľnosťami a stanoviť rovnicu pre výpočet indexu cien vlastníckeho bývania (ICVB).
3. Dotazníkovým vyšetrením zistiť, do akej miery sa tieto faktory zohľadňujú v rozhodovacích procesoch developerských subjektov, ktoré metódy investičného rozhodovania najčastejšie používajú, a ktoré kritériá zvažujú pri predikcii vývoja cien na trhu s nehnuteľnosťami.
4. Navrhnuť výpočet indexu rizika pre modelovanie rozhodovacích procesov.

Okrem definovaných cieľov, boli stanovené aj 3 výskumné otázky:

VO1: Aké rozdiely existujú v procesoch rozhodovania u developerských subjektov z hľadiska ich veľkosti (drobné, malé, stredné a veľké podniky)?

VO2: Aká je priemerná realizačná doba developerských projektov?

VO3: Aké metódy investičného rozhodovania využívajú podniky realizujúce developerské projekty?

Podľa môjho názoru stanovené ciele práce boli splnené v jednotlivých častiach práce; výsledky s identifikovanými prínosmi boli zhrnuté v posledných častiach práce. Výsledky sú prezentované aj v 29 obrázkoch a 12 tabuľkách, 11 grafoch a závery sú správne interpretované, logicky vysvetlené a diskutované.

Metódy a literárne zdroje

Výskum v DP je z časti koncipovaný ako teoretická analýza a rešerš literatúry a názorov autorov k skúmanej problematike a výsledkov interdisciplinárnych výskumov. Literárne zdroje boli v práci správne používané a vytvorili dostatočnú teoretickú bázu pre výskumnú časť práce.

V úvodných častiach práce bola definovaná architektúra uskutočňovaného výskumu, priebeh spracovania práce aj použitá metodika. Zvolená metodika, používané výskumné metódy, ako vhodná rešerš literatúry, dotazníkový prieskum na identifikovanie faktorov, štatistické metódy, od popisnej štatistiky, cez regresnú analýzu a vytvorenie a aplikovanie modelov, rozhodovacích stromov a ich vyhodnotenie, boli v práci dôsledne charakterizované. Metódy boli použité v súlade s plnením stanovených cieľov práce v jej jednotlivých častiach, ktoré predstavujú hlavné kapitoly: teoretické východiská a literárne rešerše, metódy spracovania dizertačnej práce, identifikácia premenných rozhodovacieho procesu, primárny výskum – modely rozhodovacích procesov, návrhová časť, aplikácia a verifikácia modelu, prínos dizertačnej práce, diskusia a limity. Použité metódy a forma prezentácie zodpovedá požiadavkám kladeným na uvedený typ záverečnej práce.

Vyše 130 literárnych zdrojov uvedených v zozname použitej literatúry je v práci správne odcitovaných v kontexte diskusie a všeobecného stavu poznania v teoretických východiskách v širšom interdisciplinárnom kontexte.

Formálna úprava a prínosy dizertačnej práce

Dizertačná práca má logickú štruktúru a spĺňa požiadavky na daný druh záverečných prác. Autor ju rozdelil do deviatich hlavných kapitol, ktoré sú spolu vzájomne previazané a postupne riešia jednotlivé čiastkové ciele a výskumne otázky.

V prvých častiach autor zadefinoval teoretické východiská, pojmy a cieľ dizertačnej práce a uviedol diskusiu odbornej verejnosti k danej problematike.

V druhej kapitole sa autor venoval definovaniu používaných metód v dizertačnej práci.

Tretia, štvrtá a piata kapitola sú venované východiskám a konštrukcii návrhu modelu rozhodovacieho procesu.

V šiestej kapitole je uskutočnená aplikácia a overovanie vytvoreného modelu.

V siedmej kapitole autor zhrnul najdôležitejšie prínosy dizertačnej práce pre vedu, prax a vzdelávanie.

Diskusiu a obmedzenia modelu rieši autor v ôsmej kapitole.

Zvolená logická štruktúra, formálna úprava dizertačnej práce a jej jazyková úroveň zodpovedá požiadavkám pre daný druh záverečných prác.

Postup riešenia problému je podľa môjho názoru vhodný a výsledky v podobe vytvoreného modelu rozhodovacieho procesu v developerských projektoch v bežne dostupnej aplikácii, akou je MS Excel sú replikovateľné a použiteľné v praxi, čo možno považovať za najvýznamnejší prínos predloženej dizertačnej práce. K ďalším prínosom práce patrí identifikácia faktorov ovplyvňujúcich trh s nehnuteľnosťami a stanovenie ich významnosti použitím štatistických metód, stanovenie indexu cien vlastníckeho bývania, ako aj identifikácia kľúčových rizík.

Návrhy do diskusie

V nadväznosti na skúmanú problematiku v dizertačnej práci by ma zaujímali odpovede autora na nasledujúce otázky.

- 1) Myslíte si, že je potrebné a účelné priebežne počas realizácie developerského projektu prehodnotiť modely v prípade nutnosti zmeniť pôvodne nastavenie? Napr. pri pozitívnom výsledku archeologického, či geologického prieskumu v rôznych fázach - pri príprave, až pri samotnej hlavnej stavbe, v záverečných fázach realizácie projektu, ktorý odhalí prekážky v realizácii a ktoré fázy modelu by ste zachovali z pôvodného pri týchto možnostiach a prečo.
- 2) Je podľa Vás možné predpokladať obmedzenia v primárnych veličinách zadávaných do modelu? Je ich vhodné použiť ako intervalové hranice? Svoj názor prosím vysvetlite.
- 3) Ak by bol developerský projekt určený na prenájom, myslíte si, že bude vhodné použiť súčasnú hodnotu budúcich príjmov z prenájmu na zadanie do modelu, alebo by ste použili inú relevantnú vstupnú veličinu modelu a prečo?

Predložená dizertačná práca sa zaoberá zaujímavou a veľmi dôležitou problematikou v súčasnosti a uskutočnený výskum prezentovaný v dizertačnej práci je určite prínosom k vedeckému skúmaniu v tejto oblasti ale aj v praxi.

Dizertačnú prácu Ing. Romana Braunera, MBA odporúčam na obhajobu pred príslušnou komisiou pre obhajobu dizertačných prác a po jej úspešnej obhajobe odporúčam udeliť Ing. Romanovi Braunerovi, MBA titul Ph.D.

V Bratislave 14. 2. 2022

doc. Ing. Mgr. Renáta Pakšiová, PhD.
Fakulta hospodárskej informatiky
Ekonomická univerzita v Bratislave
Dolnozemska cesta 1
Bratislava