

VYSOKÉ UČENÍ TECHNICKÉ v Brně
FAKULTA STAVEBNÍ
Ústav stavební ekonomiky a řízení
doc. Ing. Bohumil Puchýř, CSc.

OPONENTSKÝ POSUDEK

Disertační práce

Na téma:

VZTAH MEZI NÁJEMNÍKY A CENOU POZEMKU V CENOVÉ MAPĚ

DISERTANT : Ing. Josef Kubíček

OPONENT : Doc. Ing. Bohuslav Puchýř, CSc.

Obsah předložené disertace : Předložená disertační práce je zpracována na 196 stranách, z nichž jsou 3 ve formě příloh. Prvních 10 stran je věnováno Úvodu, předpokladům a cíli práce. Následných 40 stran řeší problematiku nájemného, nejprve z obecného pohledu a posléze se zaměřením na nájemné pozemků v ČR. Opomenuta není ani stejná problematika v cizině, zmíněna je Slovenská republika, Švýcarsko, Polsko, Maďarsko, Rakousko a Německo. Třetí část definuje pozemky, zejména informace o nich a dále jako jeden z nejdůležitějších údajů je rozebrána cena, včetně ovlivňujících faktorů a z nich vycházející definice. Je zde také popsána problematika oceňování pozemků příp. vývoj cen v ČR. Stručně jsou uvedeny metodiky oceňování – podle cenových předpisů nebo Naegeliho třídy poloh. Tato část je doplněna o způsoby oceňování pozemků v zahraničí, tentokrát ve Slovenské republice, Spojené království Velké Británie a Severního Irsku, Německa a Švýcarska.

Pro vybrané téma má významnou úlohu obsah části Cenové mapy stavebních pozemků, zde je zaznamenán vývoj v kalendářním pořadí, dále současný stav, využití v praxi veřejné správy včetně podrobnějšího členění pro jednotlivé účely. Jako možnost zabývat se sestavováním cenových map je uveden exkurs do historických map Prahy, Brna a Olomouce. Tato textová část je velmi podrobně rozepsána na bezmála 60 stranách.

Za pro disertační práci nosnou část pokládán následující text (kapitola č.5) – Metody řešení disertační práce –Postup a metody řešení závislosti nájemného na ceně pozemku. Zde za základní úkol si disertant vytýčil zjistit, jak na sobě závisí výše nájemného z pozemku s jeho cenou vyhledanou v cenové mapě.

Za následující kroky (dílčí cíle) si vytýčil:

- stanovit metodiku sběru dat a jejich další zpracování
- touto metodikou prozkoumat trh a následně zpracovat zjištěné hodnoty:

- zjistit obvyklé nájemné jednotlivých pozemků (Kč/m²/rok) v jednotlivých městech
- vyhledat v cenové mapě k příslušným pozemkům stanovené ceny (Kč/m²)
- vypočítat ze získaných hodnot podíl, který tvoří roční nájemné z ceny pozemku určené z cenové mapy

Podklady pro tyto dílčí cíle byla internetová realitní inzerce. Jako matematický aparát byl použit tabulkový procesor Microsoft Office Excel 2007. Výběrový soubor je charakterizován výběrovým průměrem, mediánem a směrodatnou odchylkou. Pro ni byla vypočtena nejužívanější míra variability, při pokračujícím výpočtu byl použit jednoduchý poměr jednotkového ročního nájemného k jednotlivé ceně pozemku patřící skupiny a výpočet byl ukončen pomocí Gaussova vztahu přenášení chyb.

Na str. 114 je pregnančně konečně zhodnocen Cíl disertační práce, což má být zjištění jakým způsobem je nájemné z pozemků závislé na ceně totožného pozemku vyhledaného v cenové mapě. Jedná se zejména o města Praha, Brno a Olomouc. Tento výběr měst by měl modelovat výše uvedený vztah pro celou Českou republiku.

Aktuálnost tématu : Téma, které je zpracováno v předložené disertační práci je velmi aktuální. Jediným vodítkem k možnosti odvádět výši nájemného jsou zatím pouze cenové mapy (tam kde jsou k dispozici). Dosažené numerické výsledky oponent považuje pouze za směrné.

Cíl disertační práce a jeho naplnění : Vztah mezi cenou pozemku a jeho nájemným je jaksí respektován. Ve své disertační práci autor se pokusil exaktně pomocí disktrétních čísel modelovat určitý vztah, který by mohl po určitých komparacích a dalších oponenturách být chápán jako cílový.

Postup řešení : Disertant vycházel z poměrně rozsáhlé databáze, kterou by bylo nutno také zásadně utřídit a připravit na presentovaný výpočet obvyklým schématem obdobných modelových propočtů je :

- sběr informací
- utřídění informací, vyřazení nebo úprava nevhodných
- přesná analýza vstupů do výpočtu
- syntéza – výpočet
- výsledky syntézy
- výklad dosažených výsledků
- a případně :
 - navržení řešení a ověření

Těchto vyhodnocovacích systémů je řada.

Význam pro praxi a vědní obor : Autor se ve své práci sám vyjadřuje k čemu je jeho záměr při vypracování disertační práce. Pokládám tento text vhodný k dalšímu zpracování, což signalizuje mimořádný přínos pro vědní obor.

Formální úprava a jazyková úroveň : Disertační práce je přehledně uspořádána, srozumitelná a věcná. Působí kultivovaně. Je proveden soupis podkladů a použité literatury.

Připomínky oponenta: Práci by prospěla větší vyváženost textu v jednotlivých kapitolách. Při použití tabelátorů pro výpočet by mělo být jasnější nasazení pro provedené výpočty.

Otázky oponenta:

1. Jakým způsobem lze korigovat nepřesnosti vnesené hodnotami použitými z inzerce?
2. Pokud jste znalec, používáte pro určení nájemného pozemku metodiku popsanou ve Vaší disertační práci a s jakým úspěchem?

Souhrn poznatků oponenta : V souladu s běžnými zvyklostmi a požadavky legislativy musím konstatovat následující :

- a) Téma předložené disertační práce je velmi aktuální.
- b) Disertační práce splnila vytýčené cíle.
- c) Použité metody zpracování odpovídá stupni doktorského studia.
- d) Disertant se snažil zobrazit závislost nájemného na určitém pozemku s cenou téhož pozemku.
- e) Výsledky z předložené práce lze dále využívat a upřesňovat.
- f) Na předložené disertační práci lze nejvíce hodnotit samostatný tvůrčí přístup disertanta.

Závěr : Práci doporučuji k obhajobě před odbornou komisí a také tímto navrhuji komisi, aby po úspěšné obhajobě byl doktorandu

ING. JOSEFU KUBÍČKOVÍ

přiznán akademický titul „doktor“ (ve zkratce Ph.D.), uváděný za jménem podle patřičného zákona O vysokých školách.

V Brně dne 18. 8. 2014

doc. Ing. Bohumil Puchýř, CSc.

oponent