

## **Oponentní posudek doktorské disertační práce**

**Disertant: Ing. et Ing. Zdeňka Tesařová**

**Téma: Návrh kritérií a tvorba metodiky pro stanovení výše nájmu z pozemků v zemědělských areálech v konkrétních lokalitách**

**Studijní obor: 3917V001 Soudní inženýrství**

**Oponent: doc. Ing. Lubomír Mikš, CSc**

K oponentuře byla předložena práce disertantky na uvedené téma. Práce je sepsána na 145 stranách včetně titulního listu a seznamu literatury, je opatřena vazbou a nese datum Brno, 2017. Obsahuje dále 6 příloh.

Práci hodnotím podle Studijního a zkušebního řádu VUT v Brně.

### **a) Aktuálnost tématu**

Násilně vynucená kolektivizace zemědělství z poloviny minulého století si vyžádala složitý a dlouhý proces návratu k normálním podmínkám zemědělské výroby. V současné době jsou téměř napraveny deformované vlastnické vztahy a zemědělství se stává zajímavou podnikatelskou doménou. Většina zemědělských podniků ještě přetrvává na základě zemědělských družstev, která podnikají na pozemcích původních vlastníků, a z toho vznikající nájemní vztahy postrádají vhodnou metodiku pro sjednání výše nájemného. Téma disertační práce je proto velmi aktuální.

### **b) Cíl disertace a jeho naplnění**

Cílem disertační práce je navrhnout metodiku pro stanovení výše nájemného z pozemků v zemědělských areálech, její součástí bude návrh a kvantifikace kritérií, která mají vliv na obvyklou výši nájmu z těchto pozemků.

Celá disertační práce je jednoznačně směřována k dané problematice oceňování výše nájemného z pozemků v zemědělských areálech. Návrh základních kritérií ovlivňujících výši nájemného je obsažen v kapitole 8, v kapitole 9 je uveden návrh metodiky výpočtu výše nájemného, která je potom verifikována kontrolními výpočty. Mohu tedy konstatovat, že cíl práce byl předloženou disertační prací naplněn.

### **c) Postup řešení problému a výsledky disertace**

V úvodních částech disertační práce podává autorka stručný přehled současného stavu problematiky, uvádí definice hlavních pojmů používaných v předložené práci a uvádí přehled a principy používaných oceňovacích metod. V samostatné kapitole uvádí přístupy k určení výše nájemného z pozemků ve vybraných okolních státech. Pro analýzu problému získala autorka širokou a podrobnou databázi z několika informačních zdrojů, zahrnující přes 1000

informací o cenách a výši nájmů pozemků ze 4 moravských krajů v časovém úseku cca 17 let. Postupným studiem databáze, eliminací nevyhovujících a extrémních hodnot dochází autorka k poznání, že pro výši nájemného je rozhodující, zda se jedná o pozemek stavební nebo jiný (nejčastěji ostatní plochu) a stanovuje podstatné faktory ovlivňující výši nájemného a to zdroj vody, existence komunikačních a manipulačních ploch a velikost areálu. Pro excerpovaný úzký soubor srovnatelných zemědělských areálů, pro něž získala velmi podrobné informace, pak modeluje metodiku výpočtu výše nájemného vycházející z obvyklé ceny pozemků a z hodnocení uvedených tří faktorů. Dochází pak k výsledku – k ceně nájemného - ve formě procentního podílu z obvyklé ceny pozemků a provádí verifikaci metodiky na podkladech známých hodnot výše nájemného u vybraných areálů. Postup řešení problému je tedy metodicky správný, práce s obsáhlou databází je příkladná. Výsledná navržená metodika výpočtu nájemného je jednoduchá a prakticky dobře použitelná a jak bylo v práci ověřeno, poskytuje přijatelné výsledky.

Drobné formální poznámky dále uvádím:

str. 24 – chybí uvedení významu symbolů v jednotlivých vztazích

str. 113 – obr. 77 (a další podobné v příl. 4) je obtížně čitelný a pochopitelný

#### d) Význam pro praxi nebo rozvoj vědního oboru

Předložená disertační práce je významná pro využití ve znalecké praxi, navržená metodika je pro znalce a odhadce prakticky dobře použitelná. Práce najde uplatnění i v pedagogickém procesu, kde názorně ukazuje, jak je nutno pracovat s obsáhlými statistickými soubory, jejichž jednoduchá neuvážená interpretace může vést ke zcela chybným závěrům. Práce má nepochybnou vědeckou hodnotu zejména v precizní práci s databází vstupních hodnot.

#### e) Formální úprava a jazyková úroveň

Po formální stránce je práce přehledně a logicky uspořádaná, je opatřena stránkovaným obsahem, má závěr, přehled názvosloví a definic, seznam použité i vlastní literatury.

Po jazykové stránce je práce na velmi dobré úrovni, v textu se vyskytují jen ojedinělé jazykové chyby.

#### f) Téze disertační práce

Teze disertační práce obsahují ve stručné formě základní myšlenky, metody, výsledky a závěry disertační práce ve struktuře stejné jako u disertační práce. Úroveň zpracování je velmi dobrá.

#### **Závěr:**

Předložená disertační práce je originální samostatnou prací, která obsahuje výsledky tvůrčí činnosti disertantky. Má výbornou odbornou úroveň. Výsledky práce jsou velmi dobře použitelné ve výuce i v praxi, byly částečně publikovány.

Disertační práce splňuje podmínky uvedené v § 47 odst. 4 zákona 111/1998 Sb.

Studentka prokázala samostatné tvůrčí schopnosti v oblasti znaleckého posuzování a oceňování nemovitých věcí.

Předložená práce splňuje požadavky standardně kladené na disertační práce v oboru 3917 Soudní inženýrství, celkově ji hodnotím jako **výrazně nadprůměrnou**.  
**Předloženou disertační práci doporučuji přijmout k obhajobě.**

V Brně 28.12.2017

doc. Ing. Lubomír Mikš, CSc.