

Stanovisko školitele k obhajobě dizertační práce

Ing. et Ing. Zdeňka Tesařová

Školitelka: Ing. Alena Superatová, Ph.D.

1. Průběh studia

Ing. et Ing. Zdeňka Tesařová byla přijata do doktorského studijního programu P 3917 Soudní inženýrství, obor 3917V001 Soudní inženýrství, na ÚSI VUT v Brně ke dni 1. 7. 2011, do prezenční formy studia. Školitelem byl ustanoven pan Ing. Milan Šmahel, Ph.D. Původní téma: „Standardizace znaleckých postupů při určování cen pozemků a stanovení výše nájmu z pozemků v zemědělských areálech ve vybrané lokalitě ČR“.

Ke dni 14.4.2014 proběhla změna školitele, školitelem byla ustanovena Ing. Alena Superatová, Ph.D.

V souladu se studijním plánem absolvovala doktorandka následující předměty (ověřeno v IS VUT Apollo):

Kód	Předmět	Hodnocení
DSA02	Pravděpodobnost a matematická statistika	1
DSB01	Základy práva pro znaleckou činnost	1
DSB02	Právní aspekty vědecké práce	kol.
DSC01	Soudní inženýrství – obecná metodika	1
DSE03	Speciální metodika soudního inženýrství – obecné zásady oceňování majetku	1
DSE04	Speciální metodika soudního inženýrství – soudní inženýrství ve stavebnictví	1
DSJ01	Cizí jazyk pro doktorské studium	2
DSS01	Doktorský seminář I	kol.
DSS02	Doktorský seminář II	kol.
DSS03	Doktorský seminář III	kol.
DSS04	Doktorský seminář IV	kol.
DSS05	Doktorský seminář V	kol.
DSS06	Doktorský seminář VI	kol.
DSS07	Doktorský seminář VII	kol.

Státní doktorskou zkoušku vykonala doktorandka úspěšně dne 12. 5. 2014. Komise pro SDZ odsouhlasila upřesnění tématu disertace na „Návrh kritérií a tvorba metodiky pro stanovení výše nájmu z pozemků v zemědělských areálech v konkrétních lokalitách“.

2. Pedagogická činnost

Paní Ing. et Ing. Zdeňka Tesařová se v rámci svého studia podílela na výuce na VUT v následujícím rozsahu:

Navazující magisterský program Realitní inženýrství na ÚSI VUT v Brně

Název předmětu	Akademický rok	Přednáška / cvičení
Oceňování podle předchozích předpisů	2011/2012	Vedení cvičení k předmětu
	2012/2013	
	2013/2014	
Stavební právo	2011/2012	Vedení přednášek k předmětu (2 přednášky)
	2013/2014	
Současné oceňovací předpisy	2013/2014	Vedení cvičení v předmětu (2 cvičení)
Katastr nemovitostí a katastrální zákon	2013/2014	Vedení cvičení v předmětu
	2014/2015	
Soudní inženýrství	2014/2015	Vedení cvičení v předmětu (2 cvičení)

Vedení diplomových prací

Akademický rok	Počet
2012/2013	1
2013/2014	2
2014/2015	2
2015/2016	1
2016/2017	2

Recenze diplomových prací

Akademický rok	Počet
2012/2013	1
2013/2014	2
2014/2015	0
2015/2016	1
2016/2017	0

Kurzy celoživotního vzdělávání ÚSI VUT v Brně

V kurzech celoživotního vzdělávání se Ing. et Ing. Zdeňka Tesařová v rámci svého studia podílela na technické podpoře kurzu a kontrole ročníkových prací odevzdávaných v kurzech. Byla tajemnicí komise k ukončení kurzu v akademickém roce 2011/2012.

Další činnosti na ÚSI VUT v Brně

Doktorandka byla opakovaně tajemnicí při přijímacích zkouškách oboru Realitní inženýrství a tajemnicí komise u Státních závěrečných zkoušek v akademickém roce 2011/2012 a 2012/2013. Dále se podílela na tvorbě směrnice pro tvorbu prací odevzdávaných na ÚSI VUT v Brně. Pomáhala s kontrolami testů ve cvičení k předmětu Tržní oceňování.

3. Znalecká a vědecká činnost doktorandky na ÚSI

V rámci svého studia jsem se podílela na zpracování 6 znaleckých posudků ústavu pro orgány veřejné moci, jež jsou podle zákona č. 36/1967 Sb., o znalcích a tlumočnících vyžadovány v případech, vyžadujících zvláštního vědeckého posouzení, a to v rozsahu u jednotlivých posudků 5 až 25 %.

Doktorandka pro znalecké účely v akademických knihovnách vyhledávala stavební řády od přelomu 19. a 20. století do 50. let 20. století, technické normy pro znalecké účely a v judikaturách pojmy pro znalecké účely.

4. Publikační činnost doktorandky

Počet publikací a navazujících aktivit je uveden v následující tabulce:

Aktivita	Počet celkem	Z toho ve světovém jazyce (A, N, R apod.)
Příspěvek ve sborníku národního nebo mezinárodního kongresu, sympozia, vědecké konference (např. konference ÚSI, Juniorstav, JuFoS)	8	0
Publikace v odborném časopisu	1	0

5. Stanovisko školitele k dizertaci

Doktorandka odevzdala dizertaci na schválené téma „Návrh kritérií a tvorba metodiky pro stanovení výše nájmu z pozemků v zemědělských areálech v konkrétních lokalitách“ v rozsahu 261 stran.

Na základě rešerší publikací z České republiky a z okolních států bylo zjištěno, že obdobné problémy se vyskytují pouze v Polsku (na Slovensku je tato problematika řešena zákonem). Nicméně ani v Polsku ani v České republice není řešena tato problematika v obecné rovině.

Přínosem práce je již množství zjištěných informací k 1 017 pozemků zejména v kraji Jihomoravském, Vysočina a dále v kraji Zlínském a Olomouckém. U těchto pozemků byla zjišťována realizovaná cena (436 údajů) a výše skutečného nájemného (592 údajů). U některých pozemků byla zjištěna jak cena pozemku, tak jeho dřívější nájem. Dále bylo potřeba zjistit veškeré relevantní údaje o vybraných areálech (98 areálů), z kterých bylo vybráno pro statistické vyhodnocení 23 areálů s nejkompletnějšími údaji.

Při analýze databáze pozemků bylo zjištěno, že výši obvyklého nájemného ovlivňuje mimo další specifické vlivy i vlastnictví pozemku. Pokud pronajímá pozemky stát, uzavírá smlouvy s daleko nižším nájemným než právnická osoba, pokud je pozemek ve vlastnictví fyzických osob, pohybuje se výše nájmu mezi pronájmy státu a právnických osob. Bylo tedy zjištěno, že stanovit obvyklé nájemné přímým porovnáním s ostatními nájmy v okolních zemědělských areálech je velmi obtížné, neboť toto nájemné je velmi různorodé, plynoucí nejen ze specifických vlivů, které působí na výši nájemného, ale i z vlastnictví pozemků. Navíc zjistit tyto nájemy z důvodu neochoty uživatelů areálu je téměř nemožné.

Autorka dále zjišťovala, která kritéria nejvíce výši nájemného ovlivňují. Do statistického vyhodnocení byly zahrnuty tyto vlivy: druh pozemku, výměra pozemku, průměrná základní cena zemědělských pozemků, administrativní cena pozemku, hrubý hospodářský výsledek, zisk, typ vlastníka, velikost obhospodařovaných zemědělských pozemků, zdroj vody, množství komunikací a manipulačních ploch a velikost areálu. Výsledkem bylo zjištění, že kritéria, která mají na výši nájmu největší vliv, jsou zdroj vody, množství komunikací a manipulačních ploch a velikost areálu.

Toto zjištění považuji za velmi přínosné, neboť znalec ve své běžné znalecké praxi nemá možnost do všech podrobností znát činnost a potřeby uživatelů zemědělských areálů a pravděpodobně se zdrojem vody či množstvím komunikací a manipulačních ploch v zemědělském areálu běžně podrobněji nezabývá.

Následně autorka výši vlivů matematicky kvantifikovala. Na základě zjištěných skutečností navrhla metodiku, kdy výši obvyklého nájemného stanovuje z obvyklé ceny pozemku, kterou upravuje navrženými koeficienty. Svě závěry ověřila na dvou konkrétních případech.

I když navržená metodika byla vytvořena na základě údajů z vybraných lokalit, jde ji dle mého názoru zobecnit pro celé území České republiky, neboť vychází z obvyklé ceny pozemku a z koeficientů.

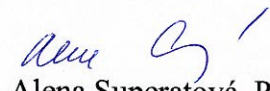
Zjištěné výsledky považuji za věrohodné a objektivní, protože se jedná o údaje o realizovaných prodejkách a pronájmech, které autorka zjišťovala v průběhu let zejména přímým kontaktem s vlastníky pozemků a s jejich uživateli. Toto velké množství zjištěných údajů svědčí jednak o systematické, dlouhodobé činnosti na disertační práci a zejména o objektivitě závěrů.

Závěry dizertace budou publikovány v časopise Soudní inženýrství až po odevzdání disertační práce. Jako článek do časopisu bude prezentován návrh metodiky pro stanovení výše nájmu z pozemků v zemědělských areálech.

6. Závěrečné stanovisko školitele

Paní Ing. et Ing. Zdeňka Tesařová k studiu přistupovala iniciativně, pracovala samostatně jak při plnění pracovních povinností, tak při pedagogické činnosti. V rámci své disertační práce přinesla nový pohled na stanovení nájemného v zemědělských areálech, zejména analýzou stávajícího stavu a následným statistickým vyhodnocením vlivů, které na výši nájemného působí. Přínosem pro teorii a vědu, zejména však pro znaleckou činnost, považuji práci za nadstandardní. Protože disertační práce splňuje požadavky na práci tohoto typu, přináší nové vědecké poznatky v oboru Soudní inženýrství, splňuje požadavek zákona o vysokých školách, doporučuji její přijetí k obhajobě.

V Brně dne 25. 8. 2017


Ing. Alena Superatová, Ph.D.