

# POSUDEK OPONENTA BAKALÁŘSKÉ PRÁCE MICHALA WÁGNERA – VLIV STANIC METRA NA CENY POZEMKŮ V PRAZE

---

Práce pana Michala Wágnera se zabývá vlivem pražského metra na cenu pozemků v blízkosti jeho stanic a to jednak již existujících a zároveň i plánovaných. Téma vlivu stanic páteřního dopravního systému na cenu pozemků ve světových metropolích je v současnosti velmi aktuální a celosvětově rozšířené téma.

Předkládaná práce je strukturována do 7 logicky řazených kapitol. Celkem má práce 52 stran. Po formální stránce má práce jisté nedostatky. Mezi ně patří například dvakrát zařazená strana 21, časté překlapy nebo osamocená písmena na koncích řádků. Již zmíněných 7 kapitol práce je členěno do dalších podkapitol. Zvolené členění je zbytečně rozsáhlé a je zřetelné v obsahu práce, který má rozsah dvou stran a je v něm celkem 44 položek, což je u práce s 52 stranami poměrně mnoho.

Autor se často vyjadřuje velmi obecně a nemá dosud plně vytříbený vědecký jazyk. Často používá neodborné výrazy a jeho jazyk a potažmo i celá práce působí velmi laicky. Často v práci uvádí empiricky nepodložená tvrzení a to buď vlastní dojmy z života v dané lokalitě či nepodložené domněnky obyvatel ostatních lokalit. Autor při práci s literaturou několikrát nepřesně cituje v textu, kdy v případě více autorů uvádí pouze prvního z nich a to bez zkratky „a kol.“, popř. „et al.“. Nevhodně je v práci jednou citován internetový zdroj, kdy byl přímo do textu práce vložen celý odkaz [http](http://).

Práce s literaturou je u autora dobrá, avšak zvolená literatura má rovněž nedostatky. Jedná se zejména o krátké články popisující lokální studie věnované dané problematice v různých světových metropolích. Ty jsou zajisté při zpracování bakalářské práce vhodné, avšak nemůže na nich být postaveno celé její teoretické zarámování. V rešerši literatury nejsou dostatečně zmiňovány různé přístupy ke studiu dané problematiky a teoretické koncepty, jež se na ně váží. Citované monografie mají spíše populárně-naučný než vědecký charakter.

Cíle práce jsou jasně a jednoduše definovány. Stejně tak hypotézy, které vycházejí z výsledků zmiňovaných lokálních studií, na které autor odkazuje. Hlavním cílem práce bylo popsat vliv dostupnosti stanic metra na ceny pozemků v Praze. Dílčí cíle rozdělil do 3 částí, kde v první části se pokouší potvrdit hypotézu, že s rostou vzdáleností od jednotlivých stanic, budou ceny pozemků klesat. Ve druhé části se věnuje vývoji cen pozemků u jednotlivých stanic a to před a po jejich otevření a zároveň je srovnává s metrem neobsluhovanými částmi Prahy. V poslední části práce se věnuje otázce, zda se již nyní projevují zvýšení cen pozemků v okolí budoucích stanic metra linky A. Cíle jsou zvoleny dobře a věnují se aktuální situaci v Praze. Autor rovněž vhodně zvolil stanice metra pro srovnávací studii a dobře svou volbu zdůvodnil.

Zvolené metody jsou dobře a jasně popsány, avšak umožňují prozkoumat danou problematiku jen povrchně a do velké míry pomohou jen popsat, nikoli vysvětlit podstatu daných jevů. Chybí zde složitější analytické metody. Autor v práci sám popisuje potíže se shromažďováním dat o cenách pozemků v Praze, ke kterým nebylo možné získat bližší informace ohledně jejich sběru a jasné definice.

Není tak zcela zřejmé, co údaje o cenách pozemků za m<sup>2</sup> značí. To je hlavní problém celé analytické části práce. Prezentace výsledků práce má především popisný charakter a je hodně obecná. Autor na základě použitých metod ani jinak než popisovat výsledky nemohl, jelikož zvolené metody nevedly k výsledkům, které by byly schopny vysvětlit danou problematiku a zařadit ji do širšího kontextu.

V tomto posudku nemohu nereagovat na obsah kapitoly 5 - Metodika a jejích podkapitol 5.1 a 5.2. Autorovo sdělení, že během práce využíval prohlížeč Mozilla Firefox, že k výpočtům využil program Microsoft Excel a že práci sepsal v programu Microsoft Word, je dle mého názoru zcela redundantní a působí úsměvně. Avšak po přečtení dalšího autorova sdělení, cit. „Data jsem si zkopíroval na flash disk, abych mohl pracovat na svém počítači a nemusel jsem dojíždět stále do studovny. Prakticky celou bakalářskou práci jsem napsal doma.“ jsem nabyl dojmu, že si autor dělá z celé práce legraci.

Celkově se dá říci, že se práce zabývá velmi zajímavým a aktuálním tématem, avšak autor mohl z práce vytěžit mnohem více. Předkládaná práce je na hranici připuštění k obhajobě. I přes četné připomínky jistou kvalitu práce má a tak ji doporučuji k obhajobě.

Otázky k obhajobě:

- Kteří aktéři nejvíce ovlivňují ceny pozemků? A čím je zvyšující se cena pozemků nejvíce ovlivňována? (zájmy developerů či zvýšená poptávka po již postavených bytech)
- Ve své práci uvádíte, že se nepotvrdila hypotéza o snižující se ceně pozemků s rostoucí vzdáleností od stanice metra. V této souvislosti uvádíte domněnku, že by se snižující se cena mohla projevit ve větší vzdálenosti od stanice než je Vámi sledovaných 900 m. Na základě čeho tak předpokládáte? Proč jste tedy takovou analýzu neučinil? Jak si vysvětlujete, že v pracích zahraničních autorů, ze kterých jste čerpal, se závislost na vzdálenosti od stanice projevila?
- Jaké další faktory ovlivňují cenu pozemků v Praze? Je některý z nich významnější než dopravní dostupnost?

V Praze dne 9. června 2014

Mgr. Ing. Václav Jaroš

oponent práce