

Posudek na bakalářskou práci KRYŠTOFA PEJŘILA

„Vliv výstavby úseku metra Dejvická – Nemocnice Motol na ceny pozemků s využitím geograficky vážené regrese“

Bakalářská práce Kryštofa Pejřila „Vliv výstavby úseku metra Dejvická – Nemocnice Motol na ceny pozemků s využitím geograficky vážené regrese“ má 37 stran textu a obsahuje dvě tabulky, tři grafy a čtyři obrázky. Doplňující výstupy z provedené analýzy jsou uvedeny ve dvou přílohách. V závěrečném seznamu literatury je citováno 28 publikací, 19 z toho je cizojazyčných, a pět internetových zdrojů.

Předložená bakalářská práce se zabývá problematikou vlivu městské dopravní infrastruktury na rozvoj města, konkrétně vlivem výstavby metra na ceny pozemků. Tomuto tématu, které svým zaměřením stojí na pomezí geografie dopravy a urbání geografie, není v české odborné literatuře věnována téměř žádná pozornost. Výjimkou je diplomová práce Bugrise z roku 2010, který sledoval územní diferenciaci cen pozemků na území celé Prahy. V rámci předložené bakalářské práce je vývoj cen pozemků sledován ve větším územním detailu, když je podrobně analyzováno okolí čtyř plánovaných stanic metra, které vzniknou prodloužením linky A z Dejvic do Motola. Hlavním cílem práce, který si autor klade, je zjištění, jakým způsobem se blízkost zastávek metra promítá do cen pozemků v jejich okolí. Vliv dostupnosti metra je přitom zkoumán ve srovnání s dalšími hodnototvornými faktory s využitím geograficky vážené regrese.

Bakalářská práce je rozčleněna do pěti kapitol. Po úvodu následuje teoretický vstup do problematiky, ve kterém se autor věnuje základním hodnototvorným faktorům při oceňování pozemků a dosavadním výzkumům, které se tématem studia systémů metra a jejich vlivu na ceny nemovitostí zabývaly. Právě rešeršní část je hodna ocenění, autorovi se zde podařilo logicky představit výsledky předchozích výzkumů včetně srovnání jejich závěrů a pokusu o určitou syntézu. Na základě často nejednoznačných závěrů předchozích výzkumů jsou také formulovány předpoklady, resp. hypotézy ohledně vlivu výstavby metra na ceny pozemků v Praze. V rámci této kapitoly jsou dále představeny metodické přístupy ke studiu vlivu výstavby metra na ceny nemovitostí. V následující kapitole je detailně popsána metodika vlastního výzkumu a datové zdroje a mapové podklady, které jsou využívány. Za klíčovou lze považovat další kapitolu, ve které je využita popisná statistika k hodnocení dynamiky změn v cenách pozemků v blízkosti stanic metra a aplikována metoda geograficky vážené regrese. Tato metoda se ukázala jako nejvhodnější k analýze vlivu výstavby metra a dalších hodnototvorných faktorů na ceny pozemků, protože umožňuje zachytit prostorovou nestacionaritu, tedy nestabilitu zkoumaných vztahů v prostoru, a tím odhalit efekt lokálního prostředí. V závěru autor shrnuje výsledky své práce a poukazuje na další možnosti výzkumu.

K předložené práci nemám po její obsahové stránce zásadní výhrady, pouze několik připomínek a návrhů ke struktuře práce a použitým datům. I když z nadpisu práce je ihned zřejmé, že vlastní analýza se bude týkat pouze okolí nově budovaných stanic metra, v úvodu o tomto územním zaměření není žádná zmínka a píše se jen o zájmovém území. To je v souvislostech podrobněji popsáno až v kapitole 2.2 a 4.1, což snižuje přehlednost práce. Důležité informace o prodloužení trasy metra A a předpokladech, které o vlivu výstavby metra na ceny pozemků v okolí sledovaných stanic autor vyvozuje na základě předchozích výzkumů, by jistě zasloužily samostatnou podkapitolu. Po metodické stránce je výzkum proveden v pořádku, u specifikace metody GWR pouze není uvedeno, jaká byla použita metoda kalibrace. Určitou slabinu analýzy GWR vidím v použití údajů za ceny pozemků pouze za rok 2013. Autor sice uvádí, že ceny pozemků vykazují dlouhodobě nižší variabilitu než ceny nemovitostí, přesto považují za vhodné provést analýzu i s údaji za víceleté průměry a tím svým způsobem otestovat stabilitu výsledků modelu. Zde zmíněné připomínky by měly být chápány spíše jako doporučení, které by měl autor zohlednit ve své diplomové práci. Po formální stránce hodnotím práci jako velmi kvalitní. Objevuje se v ní naprosté minimum drobných nepřesností (překlepy, uvedení anglického „etc.“) a literatura i zdroje jsou řádně citovány.

Na závěr bych zdůraznila, že práci považuji za přínosnou především z hlediska vypracování určitého úvodu do problematiky studia vlivu městské dopravní infrastruktury na ceny pozemků, resp. nemovitostí v českém prostředí. Autor prokázal velké dovednosti při přípravě a zpracování původních dat v geografických informačních systémech a při aplikaci metody GWR, která zatím není v české odborné literatuře příliš používána. Věřím, že se autor bude tématu věnovat i nadále a rozpracuje ho v některém z možných směrů, jak naznačuje v závěru. Předložená bakalářská práce splňuje veškeré požadavky kladené na bakalářskou práci, a doporučuji ji proto k obhajobě.

Autorovi bych ráda položila následující otázky:

Otázka 1: Na několika místech v bakalářské práci zmiňujete rozdílnost, resp. problematičnost analýzy vlivu výstavby metra na ceny nemovitostí místo na ceny pozemků. V čem byste očekával největší rozdíly, pokud byste ve Vaší analýze používal ceny nemovitostí?

Otázka 2: V úvodu tvrdíte, že v závěrečné kapitole jsou popsána možná omezení použití metody GWR při studiu zkoumané problematiky. Zcela explicitně toto ale v závěru uvedeno není. Můžete tedy možná omezení metody GWR diskutovat?