

I. IDENTIFIKAČNÍ ÚDAJE

Název práce:	Technicko-ekonomická studie pro záměr přestavby zemědělského objektu na domov pro seniory
Jméno autora:	Bc. Skřepský Miroslav
Typ práce:	diplomová
Fakulta/ústav:	Fakulta stavební (FSv)
Katedra/ústav:	Katedra ekonomiky a řízení ve stavebnictví
Oponent práce:	Doc. Ing. Dana Měšťanová, CSc.
Pracoviště oponenta práce:	Katedra ekonomiky a řízení ve stavebnictví

II. HODNOCENÍ JEDNOTLIVÝCH KRITÉRIÍ

Zadání	průměrně náročné
<i>Hodnocení náročnosti zadání závěrečné práce.</i>	
Zadání DP je zaměřeno na popis záměru, popis stávajícího stavu zemědělského objektu, který dříve sloužil pro zemědělskou výrobu, jeho jednotlivých variant řešení přestavby. Dále je předmětem zadání výpočet CF vč. posouzení efektivnosti variant vč. výběru nejvhodnější varianty. Objekt plnil funkci kravína včetně vybudovaných jímek a souvisejících objektů, posléze seník, v něm byla umístěna truhlářská výroba.	

Splnění zadání	splněno
<i>Posuďte, zda předložená závěrečná práce splňuje zadání. V komentáři případně uveďte body zadání, které nebyly zcela splněny, nebo zda je práce oproti zadání rozšířena. Nebylo-li zadání zcela splněno, pokuste se posoudit závažnost, dopady a případně i příčiny jednotlivých nedostatků.</i>	
<p>Problematiku diplomové práce si autor rozdělil na teoretickou a praktickou část. V teoretické části vysvětlil pojmy související s technickoekonomickou studií, uvedl hodnocení investic s faktorem času aj. Hlavní částí práce je praktická část - ve formě studie pro přestavbu stávajícího zemědělského objektu, jenž dříve sloužil pro zemědělskou výrobu. Konkrétní záměr investora je využít tento objekt a přebudovat jej na ubytovací objekt pro seniory. Varianty přestavby jsou rozdílné co do obnovy - čili demolice, rekonstrukce a novostavby. Např. varianta č. 1 – demolice a výstavba nového objektu, varianta č. 2 - ponechání budovy B a zrekonstruování, budova C demolice a další. Objekt je umístěn v obci Stará Huť ve Středočeském kraji, v okrese Příbram. Autor se v první řadě věnoval feasibility study - v porobnosti formulace projektu vč. cílů, základních charakteristik, marketingové strategie, situace na trhu, dopadů na životní prostředí aj. Varianty posouzení autor řešil ve dvou variantách - při provozování příspěvkovou organizací a při provozování soukromníkem. V samostatné části DP zpracoval finančně-ekonomickou část. Vypočetl investiční náklady záměru vč. výnosů - jakožto podklad pro hodnocení variant projektu. V rámci cash flow posuzovaného projektu přestavby zemědělského objektu v jednotlivých variantách ještě autor uvažoval s variantou placení měsíčního nájmu soukromému zřizovateli a s variantou úhrady za lůžko s příspěvkem na péči. Nečekaným poznáním pro mě, jakožto oponenta je, že dia strava je levnější, než klasická. Toto vyplývá z údajů o cenách v jednotlivých zařízeních vč. následně zpracovaných sumarizačních tabulek.</p>	

Zvolený postup řešení	správný
<i>Posuďte, zda student zvolil správný postup nebo metody řešení.</i>	
<p>Student přistoupil ke zpracování tématu zodpovědně. Správně uvedl důležitost odborného posouzení investice před vlastní realizací záměru. Cíl diplomové práce byl formulován s ohledem na zhodnocení zemědělského objektu v obci Stará Huť přestavbou na domov pro seniory – zejména z technickoekonomického hlediska. Autor k tomu účelu popsal stávající stav objektu, navrhl varianty nového stavu objektu (demolice, rekonstrukce, novostavby), zhodnotil tyto varianty z hlediska jejich výhodnosti a doporučil nejvhodnější variantu řešení záměru přestavby objektu. Součástí praktické části je v DP provedena analýza obdobných zařízení, tzn. ostatních domovů pro seniory, v okolí a to až do vzdálenosti 30 kilometrů od Staré Huti. Pro řešení si autor navrhl 4 varianty, pro ně zpracoval CF, tyto varianty v závěru vyhodnotil. V závěrečné části diplomové práce učinil shrnutí, které vyústilo v doporučení nejvhodnější varianty. Ze závěrů DP je zřejmá nezbytnost uvedeného přístupu, neboť pouze s dobře zpracovanou analýzou a reálně ohodnocenými vstupy a výstupy je eliminován budoucí neúspěch podnikatelského záměru.</p>	

Odborná úroveň

B - velmi dobře

Posuďte úroveň odbornosti závěrečné práce, využití znalostí získaných studiem a z odborné literatury, využití podkladů a dat získaných z praxe.

Autor využil veškerých získaných znalostí z bakalářského a magisterského studijního programu. Problematiku řešil tak, že popsal stávající objekty, upozornil na řadu nutných výdajů – jako např. na nezbytnou ekologickou likvidaci eternitové střešní krytiny a rekultivaci pozemků v okolí stavby (vsálá močůvka do půdy). V DP je zahrnuto i hledisko nutné změny územního plánu Staré Hutí a vypořádání řady pozemků s mnoha majiteli.

Některé údaje se domnívám, že jsou podhodnocené - např. v tabulce č. 23 - Výpis zaměstnanců a tudíž je otázkou, zda výše nákladů zařízení je objektivní. Polemický může být i pohled na výrazný rozdíl ve variantách v segmentu hrubých mzdových nákladů (332 300Kč x 131 000Kč). Po odborné stránce autor využil pro výpočet měsíčního nájemného porovnávací metodu a pro hodnocení investic standardní metody. Výkazy CF autor DP sestavil pro dvě varianty provozovatelů a pro všechny varianty přestavby. Závěrečnou simulací bylo zjištěno, že přes dosahování zisku v každém roce, nedojde během sledovaných let k návratnosti počáteční investice a autor uvedl závěr, že projekt není realizovatelný.

Formální a jazyková úroveň, rozsah práce

B - velmi dobře

Posuďte správnost používání formálních zápisů obsažených v práci. Posuďte typografickou a jazykovou stránku.

Práce je přehledná a srozumitelná a je v dobré stylistické úrovni. Je vypracována pečlivě a jazyková úroveň je odpovídající odbornému textu s výjimkou drobností typu: ve věku větším než 57 let (str. 28)- lépe vyšším; na snímku č. 5 pozorují budovu A. (str. 43) – lépe je možno vidět apod.; střechu s keramickou krytinou. (str. 48) – lépe keramickou pálenou krytinou. Jedná se však o různost názoru. U rovnic kritériálních ukazatelů kalkulovaných z finančních toků, jako NPV či IRRj je vhodné uvádět číslo v závorce. Předložená práce splňuje obsahové, věcné i formální stránky kladené na diplomovou práci.

Výběr zdrojů, korektnost citací

A - výborně

Vyjádřete se k aktivitě studenta při získávání a využívání studijních materiálů k řešení závěrečné práce. Charakterizujte výběr pramenů. Posuďte, zda student využil všechny relevantní zdroje. Ověřte, zda jsou všechny převzaté prvky řádně odlišeny od vlastních výsledků a úvah, zda nedošlo k porušení citační etiky a zda jsou bibliografické citace úplné a v souladu s citačními zvyklostmi a normami.

Použitá literatura a využitá četnost zdrojů (76) je dostatečná.

Odkazy jsou citované podle platné normy ČSN ISO 690-1 Bibliografické citace.

Další komentáře a hodnocení

Vyjádřete se k úrovni dosažených hlavních výsledků závěrečné práce, např. k úrovni teoretických výsledků, nebo k úrovni a funkčnosti technického nebo programového vytvořeného řešení, publikačním výstupům, experimentální zručnosti apod.

Práce je koncipována na myšlenku možných přístupů v oblasti investic do brownfield a zajímavý by byl pohled komplexnější – tj. např. z pohledu obce, získání pracovních příležitostí apod.

III. CELKOVÉ HODNOCENÍ, OTÁZKY K OBHAJOBĚ, NÁVRH KLASIFIKACE

Shrňte aspekty závěrečné práce, které nejvíce ovlivnily Vaše celkové hodnocení. Uveďte případné otázky, které by měl student zodpovědět při obhajobě závěrečné práce před komisí.

Diplomová práce má dobrou vypovídací schopnost a výstup má i praktické využití. Stanovené cíle v práci byly splněny a to z formálního hlediska, tak i z hlediska docílených praktických výstupů. Obsah i forma práce prokazuje orientaci autora v dané oblasti. Tím, že se podíl seniorů v naší populaci zvyšuje a domovů pro seniory je nedostatek, určitě by rozšíření kritérií rozhodovacího procesu a řešením vícekritériálním, mohlo dojít ke změně učiněných závěrů.

Otázky: 1. Jaký máte názor na využívání brownfield obecně?

Předloženou závěrečnou práci hodnotím klasifikačním stupněm **B - velmi dobře**.

Datum: 26.1.2018

Podpis: