

I. IDENTIFIKAČNÍ ÚDAJE

Název práce:	Studie proveditelnosti rekonstrukce bývalého zemědělského objektu
Jméno autora:	Bc. Radek Voráček
Typ práce:	diplomová
Fakulta/ústav:	Fakulta stavební (FSv)
Katedra/ústav:	Katedra ekonomiky a řízení ve stavebnictví
Oponent práce:	Ing. Michal Rohlena, Ph.D.
Pracoviště oponenta práce:	Klepněte sem a zadejte text.

II. HODNOCENÍ JEDNOTLIVÝCH KRITÉRIÍ

Zadání	náročnější
<i>Hodnocení náročnosti zadání závěrečné práce.</i>	
Zadání diplomové práce považuji za náročnější, jelikož vyžaduje pro studentovi rozsáhlé znalosti z více oborů, které na sebe ve studii proveditelnosti navazují.	

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>	
Zadání je splněno bez výhrad.	

Zvolený postup řešení	správný
<i>Posuďte, zda student zvolil správný postup nebo metody řešení.</i>	
Zvolený postup považuji za správný, byla provedena rešerše literatury. Na základě toho byl zvolen postup zpracování praktické části. V praktické části jsou vhodně využity teoretické znalosti.	

Odborná úroveň	C - dobře
<i>Posuďte úroveň odbornosti závěrečné práce, využití znalostí získaných studiem a z odborné literatury, využití podkladů a dat získaných z praxe.</i>	
Ve studii proveditelnosti jsou využity široké znalosti z oceňování staveb, finančního plánování apod. Je kvalitně zpracována teoretická část, na kterou navazuje praktická část, která poznatky z rešerše uplatňuje.	

Formální a jazyková úroveň, rozsah práce	B - velmi dobře
<i>Posuďte správnost používání formálních zápisů obsažených v práci. Posuďte typografickou a jazykovou stránku.</i>	
Jazyková a formální úroveň je na velmi dobré úrovni. Text je srozumitelný a přehledný.	

Výběr zdrojů, korektnost citací	C - dobře
<i>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.</i>	
Zdroje se orientují především na data z internetu. Bylo by možné využít další odborné publikace, které by přispěly ke zkvalitnění stanovení nákladů projektu. Práce se zdroji je správná.	

Další komentáře a hodnocení	
<i>Vyjádřete se k úrovni dosažených hlavních výsledků závěrečné práce, např. k úrovni teoretických výsledků, nebo k úrovni funkčnosti technického nebo programového vytvořeného řešení, publikačním výstupům, experimentální zručnosti apod.</i>	
SWOT analýza i analýza rizik měla být provedena pro každou navrženou variantu samostatně, jelikož jednotlivé varianty jsou natolik odlišné, že není možné je posoudit souhrnně.	

Šířka komunikace nebude vycházet z ČSN 73 0833, ale z Vyhlášky 501/2006 Sb. o obecných požadavcích na využívání území § 22 - Pozemky veřejných prostranství, která stanovuje minimální šířku veřejného prostranství 6,5 m při jednosměrné komunikaci. Toto bude mít výrazný vliv na rozmístění parcel a jejich využitelnost.

Provizi realitní kanceláři, tedy i propagaci projektu platí prodávající, nikoliv kupující.

V kalkulaci nákladů u varianty A chybí zasíťování parcel inženýrskými sítěmi (voda, kanalizace, elektro). Bez toho je prakticky nemožné prodávat stavební parcely.

Při stanovení nákladů na rekonstrukci/modernizaci SO1 nejsou stanoveny náklady na bourací práce dílčích částí domu a jejich likvidaci. Stanovené náklady zohledňují pouze nově zřizované konstrukce. Investiční náklady tak budou vyšší.

Nejsou kalkulovány náklady na zpevněné plochy RD a další úpravy v okolí domů.

Omezení rizik R4 a R5 je nereálné. Není možné přenést riziko víceprací na rekonstrukci SO1 na stavební firmu. Toto riziko je možné eliminovat pouze podrobným stavebním průzkumem. Naopak reklamace musí být přeneseny na dodavatele stavebních prací, a to smluvně na stejně dlouhou dobu, jakou poskytují jako prodávající ze zákona, tedy 5 let.

Pokud je uvažováno u varianty A a B s ukončením projektu do dvou let, proč je uvažováno se splácením úvěru po dobu 15 let?

Harmonogram neuvažuje s přípravnou fází projektu (projekt, stavební povolení, výběr zhotovitele apod). Jednotlivé varianty budou vyžadovat odlišnou předinvestiční přípravu a je tak nereálné, že by začínaly ve stejný termín.

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 se zabývá studii proveditelnosti zhodnocení zemědělské usedlosti.

V předchozích komentářích jsem shrnul nejvýraznější nesrovnalosti, které mohou výrazně hodnocený projekt ovlivnit. Jsou zanedbávány investiční náklady nebo jsou chybné výchozí předpoklady. Na základě toho je možné získat nesprávný výsledek studie proveditelnosti. Jelikož jednotlivé varianty se ve výsledku liší v řádu 1 milionu korun, tak i drobná chyba může výrazně ovlivnit výsledek.

Chyby mohou vycházet i z obsáhlosti studie proveditelnosti, kdy není hodnocena jedna konkrétní varianta, ale varianty 4. Varianty jsou natolik odlišné, že je možné určité zjednodušení tolerovat. Následně by však bylo vhodné konkrétní vybranou variantu zpřesnit a ověřit. Studie proveditelnosti v tomto rozsahu vyžaduje nejen teoretické znalosti, ale velký všeobecný přehled i praktické znalosti z mnoha oborů stavebních činností.

Přes veškeré výhrady doporučuji diplomovou práci k obhajobě.

Otázky:

1. Jak byla stanovena diskontní míra 4 %?
2. Je zmiňován možný konkurenční projekt. O jaký se jedná a jak může investiční záměr ovlivnit?
3. U RD je zmiňován nadstandard. Jak jsou uvažované RD nadstandardně vybaveny a jak takové vybavení může projektu zajistit konkurenční výhodu?
4. Je možné u výstavby a rekonstrukce RD využít nějakého dotačního programu a jak by to ovlivnilo CF projektu?

Předloženou závěrečnou práci hodnotím klasifikačním stupněm **C - dobře**.

Datum: 18.1.2021

Podpis:

