

Ocenění stavebního projektu v předinvestiční fázi

Kryštof Kulka, Renáta Schneiderová Heralová

Předinvestiční fáze představuje první fázi životního cyklu stavebního projektu. Na počátku této fáze je myšlenka investora (klienta, stavebníka, veřejného zadavatele) něco nového postavit, vybudovat. V průběhu předinvestiční fáze jsou zpracovávány Studie příležitostí (Opportunity study), Předběžná studie proveditelnosti (Pre-feasibility study), Studie proveditelnosti (Feasibility study). Samozřejmě rovněž analýzy trhu, analýza nákladů a přínosů (Cost-Benefit analysis) apod. Výše pořizovacích nákladů stavebního projektu je kalkulována v propočtu celkových pořizovacích nákladů.

Studie zpracováváné v předinvestiční fázi

Opportunity Study (Studie příležitostí)

Studie příležitostí vytváří základ předinvestiční fáze – definuje možné ekonomicky výnosné příležitosti. V případě veřejné správy je bonita projektů posuzována z hlediska společenských dopadů. Je třeba vymezit reálné možnosti investování před tím, než jsou některé z nich zvoleny k podrobnějšímu a tedy nákladnějšímu zpracování například v podobě pre-feasibility či feasibility study. Výstupem studie příležitostí je soubor potenciálních investic. Důvodem k vyřazení projektu již v této fázi přípravy může být jeho vysoké riziko nebo nízká ziskovost, obvykle také vysoká kapitálová náročnost. Studie příležitostí obsahuje o každé z potenciální investičních možností pouze základní informace a odhady.

Prefeasibility Study (Předběžná studie proveditelnosti)

Předběžná studie proveditelnosti je mezistupněm mezi Studií příležitostí a Studií proveditelnosti. Strukturou uvedených informací se neliší od studie proveditelnosti, rozdíl spočívá v podrobnosti a přesnosti zpracování. Obsahem předběžné studie proveditelnosti je strategie projektu, technické a technologické řešení, marketingové pojetí, lokalizace a velikost (kapacita) projektovaného provozu, personální a organizační uspořádání, harmonogram realizace.

Všechna, často variantní, řešení a jejich ekonomické dopady jsou v předběžné studii proveditelnosti kvantifikovány do podoby finančních toků. Na základě předběžné studie proveditelnosti by se měl investor rozhodnout, zda uvolní další finanční a jiné zdroje na dopracování detailní studie proveditelnosti nebo zda přípravné práce na projektu zastaví.

Appraisal Report (Hodnotící zpráva)

Hodnotící zpráva je dokument, který hodnotí projekt na základě různých finančních ukazatelů a zároveň do hodnocení často zahrnuje posouzení finančního zdraví investora (realizátora projektu). Podkladem pro zpracování Hodnotící zprávy je Studie proveditelnosti, finanční analýza a finanční plán investora. Na základě Hodnotící zprávy je obvykle rozhodnuto o investici, poskytnutí úvěru apod.

Studii příležitostí je vhodné zpracovávat zejména tam, kde není zmapován potenciál investičních příležitostí. Bez jejího zpracování je pravděpodobné, že investiční projekty

realizované subjektem (obec, podnikatel) jsou připravovány na základě momentálního, impulsivního, ale zejména nahodilého rozhodnutí zodpovědných osob. Předběžnou studii proveditelnosti je smysluplné zpracovávat zejména v situaci, kdy je k dispozici několik investičních alternativ a již samotné zpracování Studie proveditelnosti pro každou z nich je příliš nákladné. V takové případě může být předvýběr variant k dalšímu podrobnějšímu zpracování učiněn na základě předběžné studie proveditelnosti jako ekonomicky efektivní řešení.

Cost-Benefit Analysis (Analýza nákladů a přínosů)

Analýza nákladů a přínosů je hodnotící zprávou používanou v prostředí veřejně prospěšných projektů. Jedná se o metodický postup, postupně zodpovídající základní otázku: „Co komu realizace investičního projektu přináší a co komu bere?“ Takto vymezené dopady akce jsou následně agregovány, převedeny na hotovostní toky a zahrnuty do výpočtu rozhodujících ukazatelů. Na jejich základě lze rozhodnout o přínosnosti projektu pro společnost. V případě srovnávání dvou nebo více projektů umožňuje stanovit jejich pořadí podle vypočtených ukazatelů nebo určit preferenci jednoho projektu před druhým.

Zatímco Studie proveditelnosti je orientována spíše na komplexní popis všech realizačních stránek investice včetně jejich zohlednění ve finančních tocích, Analýza nákladů a přínosů je zaměřena na výsledné efekty projektu na veškeré subjekty a hodnocení jeho smysluplnosti. V případě, že jsou zpracovány obě studie je postup následující. Nejprve je definitivně popsán projekt a jeho výsledné řešení (preferované před alternativami) ve Studii proveditelnosti a následně jsou důsledně popsány a v podobě celkových i dílčích ekonomických ukazatelů vyhodnoceny všechny očekávané dopady na jednotlivé subjekty zahrnuté do Analýzy nákladů a přínosů. Vzhledem k tomu, že finanční cash– flow investora projektu je zároveň obvykle významným efektem hodnoceným v Analýze nákladů a přínosů, stejně tak jako ostatní efekty plynoucí z povahy projektu, je Studie proveditelnosti jedním ze základních materiálů pro zpracování Analýzy nákladů a přínosů.

Definice požadavků a omezení klienta (stavebníka, zadavatele)

Tradiční požadavky klienta jsou obvykle založeny na základních třech požadavcích, kterými jsou čas, kvalita, náklady. To znamená doba trvání předinvestiční a investiční fáze životního cyklu stavby, kvalitativní parametry stavby jako reakce na požadavky a potřeby a dále náklady, které je klient ochoten, resp. omezen vynaložit (obvykle jako horní limit, rozpočtové omezení). Tento tradiční pohled se mění, požadavky klienta by měly být založeny na parametrech staveb v rámci celého životního cyklu a základními potřebami by měly být :

- zajištění udržitelnosti stavby a minimální dopady na životní prostředí po celou dobu životního cyklu,
- jednoduchost funkční rekonfigurace (v případě budoucí změny účelu stavby),
- dodržení požadované délky životního cyklu, dosahování požadované kvality po celou dobu životního cyklu,
- optimální strategie provozování stavby a optimální strategie ukončení životního cyklu stavby.

V předinvestiční fázi musí klient učinit především následující rozhodnutí :

- náklady na pozemek a případně demolici stávajících stavebních objektů,

- fyzické parametry stavby – například požadovaná užitná plocha pro jednotlivé účely užití stavby, počet podlaží, umístění stavebních objektů na pozemku, tvar stavebních objektů apod.,
- očekávaná, zpravidla ekonomická, životnost investice (stavby),
- funkčnost, způsob budoucího provozu, členění na funkční plochy,
- plán údržby a obnovy po dobu životního cyklu stavby – obvykle požadavek na minimalizaci nároků na údržbu a obnovu,
- způsob ukončení životního cyklu stavby (likvidace, rekonstrukce, přestavba),
- zbytková hodnota stavby a hodnota stavby v průběhu životního cyklu,
- náklady financování, ekonomické faktory - daně, sazby, míra inflace apod.,
- budoucí dosahované příjmy – během fáze užívání stavby,
- tým pracovníků, který zajistí předinvestiční a investiční fázi,
- způsob zajištění finančních a dalších zdrojů.

Propočet pořizovacích nákladů stavby

Veškeré náklady, které vzniknou klientovi (investorovi, zadavateli) v průběhu pořizování stavby jsou zahrnuty v následující struktuře propočtu celkových nákladů stavby :

- Náklady na projektové práce, inženýrské činnosti a průzkumné práce
- Náklady na stavební objekty
- Vedlejší náklady spojené s umístěním stavby
- Ostatní investice
- Náklady na provozní soubory
- Náklady na stroje, zařízení a inventář
- Ostatní náklady
- Provozní náklady na přípravu a realizaci stavby
- Rezerva na rizika

Tab. 1: Možnosti stanovení pořizovacích nákladů stavby – v předinvestiční fázi

Pořizovací náklady	Možnost stanovení výše nákladů [Kč]
Náklady na projektové práce, inženýrské činnosti a průzkumné práce	VHŘ (% z nákladů na stavební objekty) Sazebník Unika (cena dle nákladů na stavební objekty) Expertní odhady výše nákladů nebo % přírážky (k nákladům na stavební objekty) Ceníky odborných organizací
Náklady na stavební objekty	Rozpočtové ukazatele (ÚRS Praha, a.s.) Ukazatele průměrné orientační ceny na měrnou a účelovou jednotku (ÚRS Praha, a.s.) Katalog staveb a objektů (RTS Brno, a.s.,

	www.stavebnistandardy.cz Průměrné ceny (RTS Brno, a.s., www.stavebnistandardy.cz) Základní ceny (MF ČR, Vyhláška k oceňování majetku) Vlastní podklady (investor)
Vedlejší náklady spojené s umístěním stavby	% přírážka k nákladům na stavební objekty Expertní odhady Zkušenosti ze srovnatelných staveb
Ostatní investice (pozemek)	Cenová mapa stavebních pozemků Konzultace (realitní makléř) Nabídka a poptávka na trhu realit – porovnávací hodnota
Náklady na provozní soubory	Expertní odhad výše nákladů Informace od potenciálních dodavatelů Zkušenosti z již realizovaných obdobných staveb
Náklady na stroje, zařízení a inventář	Expertní odhad výše nákladů nebo % přírážky Informace od potenciálních dodavatelů Zkušenosti z již realizovaných obdobných staveb
Ostatní náklady	Expertní odhad výše nákladů nebo % přírážky Zkušenosti z již realizovaných obdobných staveb
Provozní náklady na přípravu a realizaci stavby	Sazebník Unika (cena dle nákladů na stavební objekty) Expertní odhad výše nákladů nebo % přírážky k nákladům na stavební objekty Zkušenosti z již realizovaných obdobných staveb
Rezerva na rizika	Expertní odhad výše rezervy nebo % přírážky k nákladům na stavební objekty Zkušenosti z již realizovaných obdobných staveb

Závěr

Příspěvek shrnuje jednotlivé typy ekonomických studií zpracovávaných v předinvestiční fázi stavebního projektu. Charakterizuje obsah předběžné studie proveditelnosti, studie příležitosti, studie proveditelnosti a analýzy nákladů a přínosů. Dále přehledně uvádí definice požadavků a omezení investora. V poslední části příspěvku je uvedena struktura propočtu celkových pořizovacích nákladů stavebního projektu. V uvedené tabulce jsou nastíněny možnosti odhadu jednotlivých položek celkových pořizovacích nákladů s odkazem na možné zdroje dat a informací.

Literatura:

- [1] Schneiderová Heralová, R. – Kremlová, L. – Střelcová, I., (2008): *Kalkulace a nabídky 2*. Praha, ČVUT, 2008.
- [2] Schneiderová Heralová, R. (2007): *Užitek, náklady a cena při pořizování, správě a obnově veřejného majetku*. Praha, ČVUT, 2007.