

Modernizace rozpočtových ukazatelů stavebních objektů

Jan Zábran

Ukazatele průměrné orientační ceny na měrovou a účelovou jednotku (zkráceně rozpočtové ukazatele) tvoří v českém prostředí nedílnou součást všech oceňovacích soustav stavebních prací. Jedná se o nástroj pro rychlé ocenění stavebního projektu ve fázi investiční přípravy, kdy zadavatel nemá k dispozici jiné podklady pro přesnější propočet, nebo z časových důvodů není možné provést kvalifikovaný výpočet. Uživateli rozpočtových ukazatelů jsou nejčastěji projektanti a investoři, kteří nemají vlastní informace o výrobních nákladech a jediným nástrojem pro ně je pro cenový odhad.

1. Oceňování stavebních objektů pomocí rozpočtových ukazatelů

Rozpočtové ukazatele fungují na principu porovnávací metody oceňování stavebních prací. Tj. předpokladem je existence databáze cen vzorových objektů, která slouží jako podklad pro výpočet ceny jedné měrové nebo účelové jednotky. Pomocí jednotkové ceny a znalosti základních informací o objektu (typ objektu, proporce, konstrukční a materiálová charakteristika) lze rychle vytvořit cenový odhad. Autoři rozpočtových ukazatelů uvádějí přesnost cenového odhadu v rozmezí cca 15%. Jako měrové jednotky se dnes nejčastěji používají m³ obestavěného prostoru, nebo m² užitkové plochy. Jako účelové jednotky může sloužit např. počet lůžek v nemoci, počet parkovacích stání, apod.

Kromě ceny měrné jednotky také udávají ukazatele rozpad nákladů do jednotlivých stavebních dílů, zpravidla podle procentuálního podílu. Díky tomu je možné znát nejen cenu objektu ale i sestavit orientační propočet. Dále bývá k dispozici přehled vývoje ukazatelů za obor a technologický soubor, aby bylo možné určit cenu projektu i zpětně pomocí indexů časové řady.

Důležitou skutečností rozpočtových ukazatelů, která je uživateli často opomíjena, je fakt, že orientační ceny představují pouze základní rozpočtové náklady a neobsahují náklady spojené s umístěním stavby ani ostatní vedlejší rozpočtové náklady. Ty je potřeba dopočítat podle konkrétních podmínek. Je velmi častou chybou, že cena objektu spočítaná podle ukazatelů se bere jako konečná.

2. Současná situace na trhu s oceňovacími podklady

Podle použitých zdrojů lze v praxi rozlišovat rozpočtové ukazatele vlastní a převzaté. Vlastní ukazatele používají především dodavatelé, kteří mají možnost vytvářet si databáze ze svých dříve realizovaných zakázek. Většina dnes používaných běžných rozpočtových programů (KROS plus, EuroCalc, BuildPower) obsahuje efektivní nástroje na správu databází

vzorových objektů a snadný výpočet ceny měrových jednotek. Díky vlastním vzorům umožňují tyto ukazatele velice přesný odhad ceny, zejména v situacích, kdy se dodavatel zaměřuje na produkci stejných typů stavebních objektů. Díky podobnosti objektů se tento způsob dobře uplatňuje zejména v energetice. Například společnost ČEZ zavedla systém, kdy každý projektant zakázek pro ČEZ zadává rozpočty včetně tzv. „kalkulační jednice“ do centrálního systému, kde tak vzniká velice rozsáhlá a aktuální databáze, díky které zadavatel zakázek má k dispozici velice kvalitní nástroj pro controlling.

Mnohem rozšířenějším způsobem, zejména mezi projektanty a investory je používání převzatých podkladů. Tvorbou rozpočtových ukazatelů se v průběhu minulých 20 let zabývalo několik společností, které působí na trhu oceňování stavebních prací. Nejrozšířenější jsou produkty od společnosti ÚRS PRAHA, a.s., která převzala systém oceňování od dnes zaniklého Ústavu racionalizace ve stavebnictví. Vlastní systém rozpočtových ukazatelů zavedly také společnosti Callida, a.s. nebo RTS, a.s. Některé systémy v poměrně nedávné době zanikly, přestože je možné v praxi u uživatelů se s nimi stále setkat, to se případ například systému WinRozUk od společnosti Porings, s.r.o.

Všechny tyto systémy v současnosti trpí jedním závažným problémem, a to je neochota výrobců investovat do jejich tolik potřebné inovace. Důvodem je špatná obchodní situace ukazatelů jako komerčního produktu. Na jedné straně jsou poměrně vysoké náklady na získávání aktuálních pokladů o relevantních cenách stavebních objektů, na druhé straně nízká ochota uživatelů za tyto informace platit, která je dána především dnes snadnou dostupností alternativních informačních kanálů například na internetu, ovšem s diskutabilní věrohodností. Malá návratnost nákladů vede vlivem stárnutí databáze ke stále nižší kvalitě těchto systémů a ztrátě důvěry jejich uživatelů, vzniká tak začarovaný kruh, který vede k celkovému úpadku tohoto systému oceňování. Přitom poptávka po těchto informacích je stále velká, protože například pro projektanty jsou ukazatele nenahraditelným nástrojem pro výpočet ceny projektových prací. Například společnost RTS, a.s. už rezignovala na prodejnost tohoto produktu a své „Cenové ukazatele“ bezplatně vystavila na svém webu. Relevantnost takto poskytovaných informací zdarma je tedy velice diskutabilní.

3. Časté nedostatky dnešních systémů rozpočtových ukazatelů

Z výše popsaných příčin trpí tento systém několika nedostatky, kde vidím velký prostor pro zlepšení a modernizaci.

a) zastaralé databáze

Stavební objekty, které se používají jako vzor pro výpočet jsou ukončené realizace, u kterých je dobře známa konečná cena a přehledné rozložení nákladů do stavebních dílů. Například databáze ÚRS obsahuje 1370 takových objektů. Velkým nedostatkem ale je, že tyto objekty jsou dnes z větší části velmi zastaralé, některé jsou staré i více než 20 let. To je způsobeno tím, že dnes, když dodavatelé nemají žádnou vykazovací povinnost, je velice obtížné se k těmto informacím dostat. Skutečná cena realizace je dnes de facto obchodním

tajemstvím dodavatele a nabídkové ceny nelze brát jako relevantní, protože se s ním v rámci obchodní soutěže různě manipuluje a náklady se přesouvají do jiných částí, než ve skutečnosti nabíhají.

Tato situace je příčinou, proč dnes v databázích chybí současné realizace. Starší stavební objekty vznikaly v době, kdy se ve stavebnictví používaly jiné technologie a materiály, které už jsou dnes zastaralé. Autoři se snaží tento nedostatek upravovat nejen postupnou indexací ceny ale i jednorázovými změnami tzv. cenového modelu, který určuje, jakým podílem se cena rozkládá do jednotlivých stavebních dílů (například aby se zohlednil vyšší podíl používaných nadstandardních materiálů a výrobků). Jedná se ale o umělé zásahy, které jsou dlouhodobě neudržitelné, protože chybí vazba na realitu.

b) způsob metody výpočtu

Jedním z důvodů velkého koeficientu nepřesnosti rozpočtových ukazatelů je přílišná idealizace problému. Poměrové ukazatele se vypočítávají v podstatě na základě jedné jediné proměnné – velikosti objektu. Metoda předpokládá, že cena objektu je přímo úměrná v lineární závislosti k jeho velikosti. To lze dobře aplikovat například u liniových staveb (pokud známe cenu jednoho běžného metru potrubí, lze předpokládat, že 5 metrů bude stát pětinasobek). U pozemních staveb už se ale může být rozhodující například počet podlaží, tvar konstrukce, podíl příček nebo otvorů, atd. Tyto vlastnosti objektu ale nejsou v ceně za jeden metr kubický obestavěného prostoru vůbec zohledněny. Jako vzor je používám hypotetický ideální objekt, jehož vlastnosti jsou aritmetickým průměrem použitých vzorových staveb. Uživatel ale vlastnosti tohoto objektu nezná a nemůže tak exaktně odvodit, o kolik se jednotková cena porovnávaného objektu liší od průměrné ceny uvedené v ukazatelích.

Podobně je velice diskutabilní současný princip lineární závislosti ceny na velikosti objektu, podle které se určuje i cena všech stavebních dílů. Například technologické vybavení objektu má spíše povahu fixních nákladů (v závislosti k velikosti objektu), nebo cena střešní konstrukce je stále podobná bez ohledu na počet podlaží pod ní. Dnes častým požadavkem uživatelů je také rozlišení ukazatelů podle cenového standardu, tj. veličiny, která by rozlišovala nákladnost použitých materiálů a technologického vybavení.

c) softwarové využití

Rozpočtové ukazatele vycházejí na dvou základních médiích; v tištěné podobě, jako samostatná publikace (toto se dnes už výhradně týká pouze publikace RUSO, kterou vydává ÚRS PRAHA, a.s.), nebo jako součást rozpočtových programů. Mnohem větší využití díky informační povaze ukazatelů má softwarová podoba. Tato podoba ale zdaleka není dostupná všem uživatelům, protože se vždy jedná o součást mnohem širší aplikace, která je využitelná pouze pro úzký okruh uživatelů. Neexistuje samostatný software, nebo služba na internetu, která by byla přímo určená pro rozpočtové ukazatele.

V rozpočtových programech (například KROS plus) je sice možné vytvářet si vlastní databázi, nebo zobrazovat převzaté referenční objekty včetně doplňkových informací (technická zpráva, obrázek). Není zde ale možné používat více proměnných než množství

měrné nebo účelové jednotky, nebo vlastní individuální způsob výpočtu, který by zohledňoval specifické parametry stavby. Jedná se o princip práce, s kterým pracují například aplikace pro oceňování nemovitostí nebo pojistných škod. Žádný rozpočtový program ale změny metody výpočtu uvedené v předchozím odstavci nenabízí.

d) Závěr

Výše popsaný stav vede k postupné ztrátě důvěry odborné veřejnosti k tomuto oceňovacímu nástroji. A to i navzdory tomu, že je o kvalitně zpracované rozpočtové ukazatele velmi vysoký zájem. Modernizace celého konceptu této metody je dnes jediným řešením, jak z ní opět vytvořit efektivní nástroj pro oceňování stavebních zakázek v situaci, kdy není možné sestavovat položkový rozpočet

Zdroje:

[1] OCEŇOVÁNÍ STAVEBNÍCH PRACÍ V KOSTCE, Ing. Michal Hanák, Vydáno ÚRS PRAHA (2009)

[2] RUSO 2011 – Ukazatele průměrné rozpočtové ceny na měrovou a účelovou jednotku, Vydáno ÚRS PRAHA (2009)

[3] URL: www.cs-urs.cz, www.stavebnistandardy.cz, www.callida.cz