

U N I PROJEKT

STUDENTSKÁ 1133/3

591 01 ŽDĀR NAD SÁZAVOU

ING. FRANTIŠEK LAŠTOVIČKA

TEL: 566651157

FAX: 566651190

MOB: 605762579

E-mail: lastovickakonikov@tiscali.cz

Farní sbor českobratrské církve evangelické v Novém Městě na Moravě Křenkova 151 592 31 Nové Město na Moravě

Ždár nad Sázavou 14.6.2014

POSOUZENÍ PROJEKTOVÝCH ZÁMĚRŮ

Rekonstrukce sborového domu varianta A (základní)

Rekonstrukce sborového domu varianta B (rozšířená)

Odprodej sborového domu (bez určení jak naložit s finančními prostředky získanými prodejem)

Komentář ke zpracování záměrů

Z pohledu celkové úrovně zpracování jednotlivých investičních záměrů lze konstatovat, že zpracovatelé poměrně vyčerpávajícím způsobem popsali své představy a při genezi záměru zohlednili přiměřenou míru investičního i provozního rizika.

Posuzovatel nezpochybňuje vstupní předpoklady stavebně technického zhodnocení stávající nemovitosti, tzn. navržený rozsah prací a jejich ocenění, provedené formou cenové nabídky, ani uvedené náklady na budoucí provoz objektu.

Posuzovatel nezpochybňuje závěry varianty odprodeje nemovitosti doložené znaleckým posudkem.

Komentář k reálnosti záměru

Varianty rekonstrukcí nemovitosti lze považovat za zcela reálné. Posuzovatel zhodnotil obsah a rozsah rozpočtových nákladů, které považuje za opodstatněné. K oběma variantám konstatuje, že při jejich provedení dojde ke zhodnocení / modernizaci nemovitosti na odpovídající úroveň, nicméně celkové náklady současnou tržní hodnotu nemovitosti více než dvojnásobně převyšují.

Komentář k ekonomickému přínosu investice

Z pohledu ekonomického přínosu musí zadavatel velmi dobře rozlišit co od provedené investice očekává ve vztahu k její vstupní pořizovací hodnotě.

Varianta 1 4 902 028,- Kč

Agregovaný ukazatel – přepočet na novostavbu:

$4\,902\,028 / 5\,000 = 980\text{ m}^3$ nového obestavěného prostoru

Varianta 2 6 596 420,- Kč

Agregovaný ukazatel – přepočet na novostavbu:

$6\,596\,420 / 6\,000 = 1\,099\text{ m}^3$ nového obestavěného prostoru

Varianta prodej předpokládaná prodejní cena 2 500 000,- Kč

Pokud pomíneme stávající hodnotu místa i nemovitosti a to nejen tržní, ale i pro zadavatele spojenou s tradicí, lze pro porovnání navrhnout variantu novostavby financované z výtěžku prodeje stávající nemovitosti. Při porovnání není zohledněna / zahrnuta cena pozemku.

Srovnatelný obestavěný prostor (dle varianty 2): 1 320 m³

Předpokládaná cena novostavby: $1\,320 \times 5\,000 = 6\,600\,000,-$ Kč

Celková cena: $6\,600\,000 - 2\,500\,000 = 4\,100\,000,-$ Kč

Srovnatelný obestavěný prostor (stávající objem objektu): 1 576 m³

Předpokládaná cena novostavby: $1\,576 \times 5\,000 = 7\,880\,000,-$ Kč

Celková cena: $7\,880\,000 - 2\,500\,000 = 5\,380\,000,-$ Kč

Celkové hodnocení záměru

Na základě výše uvedeného posouzení lze konstatovat:

1. Všechny posuzované varianty považuji za rovnocenné co se týká pořizovací ekonomické náročnosti, náročnosti provozní i ekonomického přínosu zadavateli.
2. Všechny varianty jsou rovnocenné z hlediska administrativní přípravy.
3. Varianty 1 a 2 zhodnocují stávající nemovitost, kterou zadavatel bude nadále spravovat se všemi náklady na provoz i potřebnou administrativu.
4. Varianta prodeje zbavuje zadavatele investičních nákladů, zátěže se správou nemovitosti a vynesou mu investovatelný zisk z prodeje.

Závěr

Posuzovatel neshledal mezi předloženými variantami natolik zásadní kriteriální rozdíly, které by jednoznačně jednu z variant upřednostnily. Je na zadavateli zda se odhodlá k náročné rekonstrukci dle variant 1 a 2 nebo půjde cestou prodeje nemovitosti a získané prostředky využije ve svůj prospěch či zvolí cestu nové investice.

Navržené varianty rekonstrukce kromě zhodnocení nemovitosti ponechají objekt v tradičním vlastnictví a správě zadavatele. Vzhledem k umístění a cílovém stavu nemovitosti se lze domnívat, že provoz objektu je bez problémů udržitelný.

K případnému srovnávacímu hypotetickému investičnímu záměru, založeném na vlastních prostředcích z prodeje, je nutné uvést, že zadavatel za srovnatelné finanční prostředky investované do rekonstrukce může, při vhodném řešení, získat nový objekt, který bude provozně i dispozičně vyhovující a jeho cena se bude odvíjet od celkového

obestavěného prostoru, který bude pro zadavatele optimální i po stránce provozních nákladů. Zde lze najít patrně jediné úspornější řešení, které zadavatele investičně zatíží méně, než ostatní varianty.

Při porovnání celkových investic vložených do případné novostavby s variantou 2 lze dospět znovu k závěru, že se všechna řešení od sebe v zásadě neliší. Přestože hypotetická srovnávací novostavba vychází investičně poněkud lépe, nezahrnuje však doplňkové objekty, které jsou součástí varianty 2. Navíc je možné při souhře okolností uvažovat s využitím dotační podpory k revitalizaci stávajícího objektu.

Zpracovatel: Ing. František Laštovička