



ČESKÉ VYSOKÉ UČENÍ TECHNICKÉ V PRAZE
MASARYKŮV ÚSTAV VYŠŠÍCH STUDIÍ
Masaryk Institute of Advanced Studies



Proiecte de dezvoltare a investițiilor

doc. Ing. arch. Vladimíra Šilhánková, Ph.D.



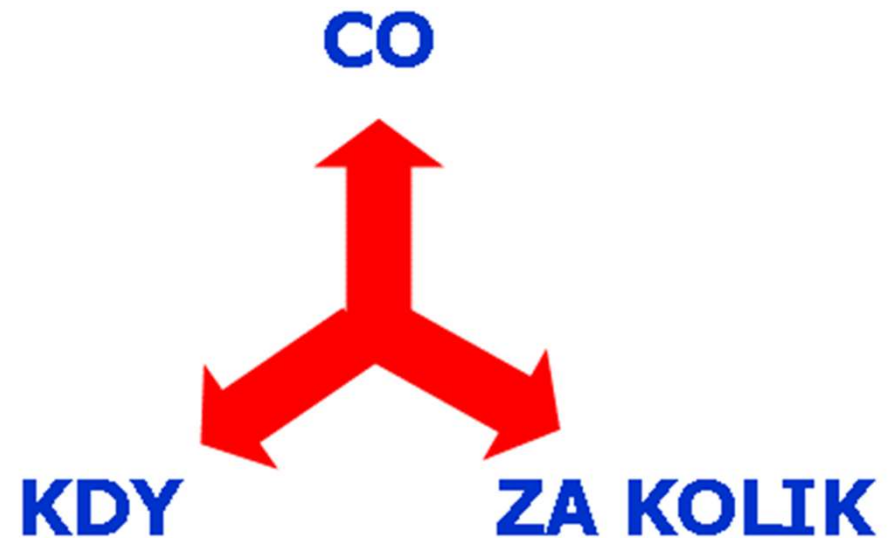
CZECH REPUBLIC
DEVELOPMENT COOPERATION



Ministry of Foreign Affairs
of the Czech Republic

Generalități privind proiectul

1. **Pregătirea** — De ce să se realizeze proiectul? Ce dorim să realizăm cu acest proiect?
2. **Planificare** - CE, CUM, CU CINE, CÂND, CU CÂT?
3. **Realizare** - Crearea produsului
4. **Evaluare** — Încheiere internă și evaluare.



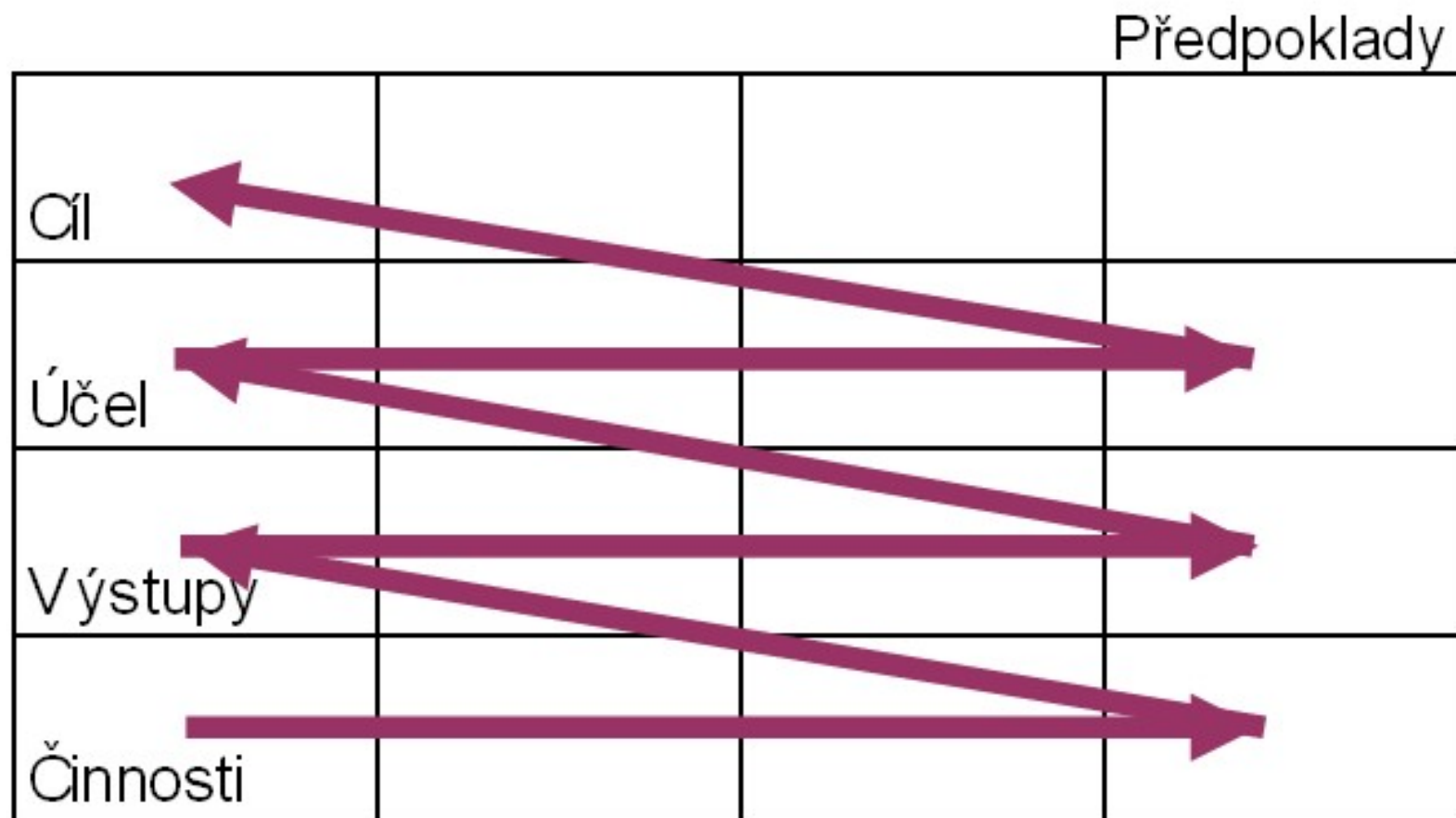
Proiect – 3 imperative
CE CÂND CU CÂT

1. Pregătirea proiectului

- **Intenția, viziunea proiectului - de ce dorim să implementăm proiectul? Care este scopul acestuia?**
- Evaluarea condițiilor
 - condiții politice
 - condiții instituționale
 - condiții legislative
 - condiții administrative
- Evaluarea documentelor superioare
 - plan strategic
 - documentația planificării teritoriale
 - perspective economice (pe termen mediu)

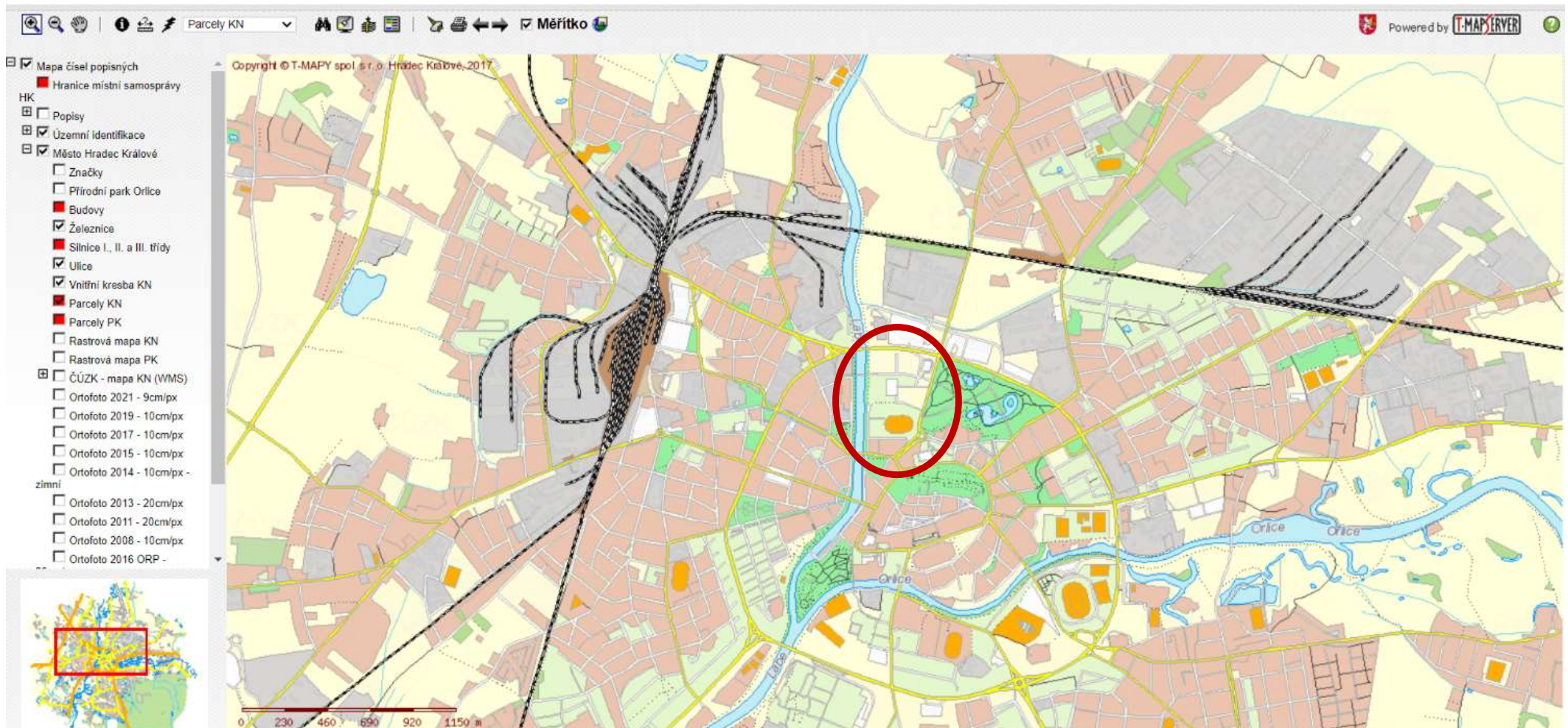
1. Pregătirea proiectului

Cadrul logic al proiectului



Exemplu: Localitatea ALDIS, Hradec Králové

Scop: dezvoltarea centrului orașului



1. Pregătirea proiectului

1. *Denumire proiect*
2. *Localizare proiect*
3. *Scopurile și obiectivele proiectului* – obiectiv general și specific, incl. conexiuni cu documentele strategice generale (planul strategic al orașului, programul de dezvoltare a regiunii, programul operațional regional comun sau planul național de dezvoltare)
4. *Descriere proiect* – starea actuală și cea preconizată
5. *Rezultatul proiectului, inclusiv orice documentație grafică în conformitate cu documentația de construcție (dacă este deja disponibilă);*
6. *Podklady nezbytné pro realizaci projektu, a to jak již existující a dostupné, tak ty, které bude teprve třeba pořídit*
7. *Koordinátor projektu* tj. stanovení osoby, která bude za realizaci projektu osobně odpovědná

1. Pregătirea proiectului

Crearea schiței planului de proiect 2

9. *Partenerii proiectului* – Identificarea instituțiilor, grupurilor de interese, dar și a persoanelor ale căror motivații ar putea fi în concordanță cu obiectivele proiectului și, prin urmare, ar putea contribui la implementarea acestuia
10. *Finanțarea proiectului* - este o analiză atât a cerințelor financiare preconizate ale proiectului precum și găsirea resurselor financiare preconizate, atât în sectorul public, cât și în cel privat.
11. *Riscuri ale proiectului* în ceea ce privește planificarea teritorială, proprietatea, riscurile economice sau alte riscuri posibile.
12. *Procesul de realizare a proiectului* – descriere detaliată a fazelor și pașilor proiectului și relațiilor dintre ele.
13. *Indicatori ai succesului implementării proiectului* – global și continuu pentru a monitoriza progresul procesului de implementare, precum și succesul impactului global al proiectului.

Structura organizatorică a realizării proiectului

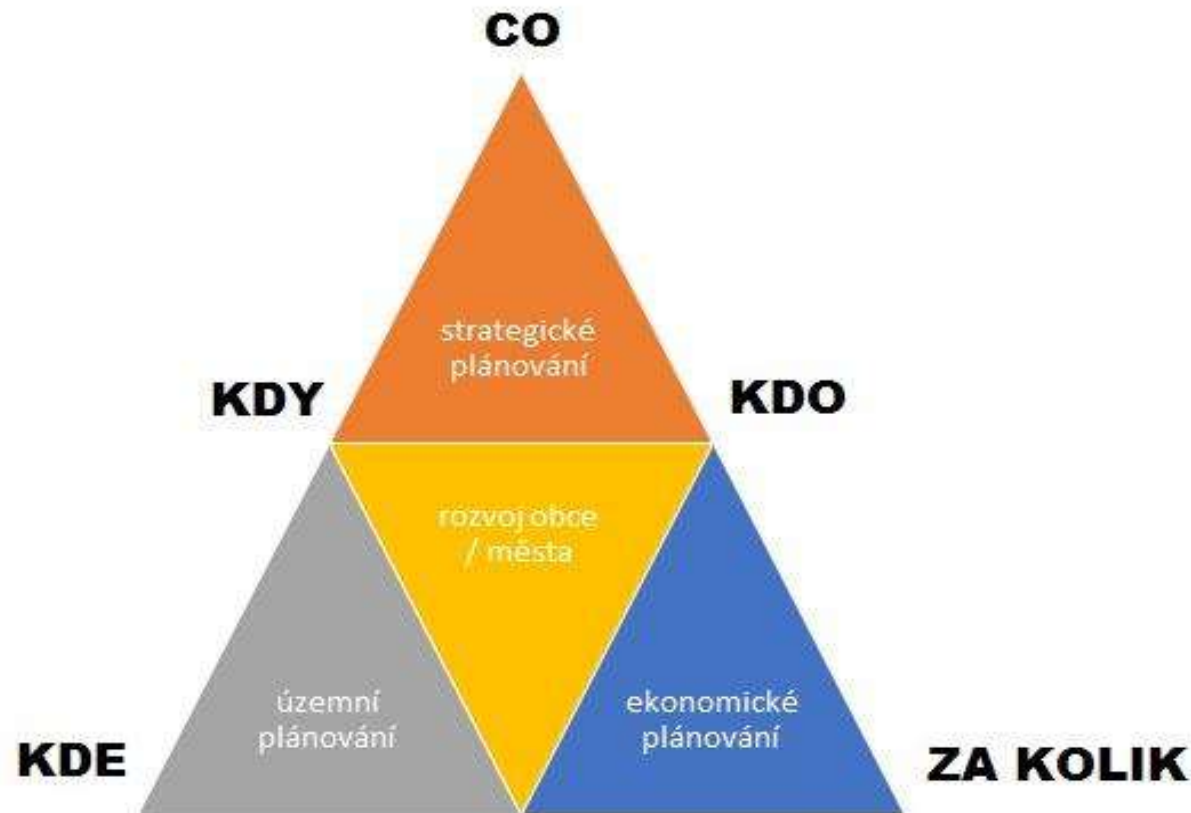
- Asigurare instituțională
Departamentele autorității / Primăriei orașului
Agenția pentru Dezvoltare
Companie funciară
Compania de dezvoltare
Asociații civile
Fundația
Public – Private – Partnership
- Echipa de profesioniști

Analiza riscurilor proiectului

- **riscuri, legate de propriul proiect – riscuri de conținut**
- **riscuri legate de organizarea proiectului**
- **riscuri externe ale proiectului**

- **Risc de redezvoltare**
- **Risc ecologic**
- **Risc asociat cu conservarea clădirilor sau a zonelor**
- **Riscul tehnologiei de remediere ...**

2. Planificarea proiectului de investiții



2. Planificarea proiectului - analize

- Analize strategice
- Analize urbane (teritoriale)
- Analize ecologice
- Analize economice
- Analize sociale și socio-demografice
- Analize specifice – analiza rezultată din teritoriul inițial de ex. cu funcție militară

Analize teritoriale



Plan teritorial
proiectarea utilizării funcționale a teritoriului

Fotografia cu starea inițială a localității



Analize economice

- Surse estimate de venit :
 1. **Sectorul public**- bugete locale *surse bugetare standard*
 - taxe
 - subvenții de la bugetul de stat
 - venituri din activități proprii*surse de buget non-standard*
 - ipoteci, credite
 - leasing comunal
 - obligațiuni comunale
 2. **Sector privat**
 3. **Parteneriatul sectorului public și privat** (proiecte PPP)
 - societăți joint-venture
 - companii de dezvoltare și funciare

Scenarii economice de dezvoltare și reînnoirea teritoriului

Sub aspect pur economic, există patru tipuri de scenarii:

1. Autofinanțarea pieței – sectorul privat este capabil să finanțeze întreaga dezvoltare și/sau transformarea teritoriului (de regulă – locații foarte bune)
2. Suport public și intervenția fondurilor publice de regulă în raport de 1:5 până la 10 (pentru locații mai bune și medii)
3. Dezvoltare determinată de mai multe obiective sociale sau de protecția mediului; în acest caz, este necesar un nivel mai ridicat de intervenție publică, de obicei în raport de la 1:1 la 1:4.
4. Protecția sănătății și a mediului și, în orice caz, rambursarea integrală din fonduri publice în cazul în care nu este posibil să se găsească sau să se aducă în fața justiției persoana care a provocat poluarea.

Cazuri de intervenție din fonduri publice - Diferența de costuri

- Diferența dintre costurile de pregătire a proiectului și veniturile aduse de acesta; diferența dintre costurile eligibile de implementare a proiectului (inclusiv prețul de piață al proiectului înainte de demararea acestuia) și veniturile generate de proiect după finalizarea acestuia
- (adică valoarea de piață = prețul obișnuit)

$$\mathbf{NM = CO + UN - COP}$$

CO - prețul obișnuit al proprietății comerciale din zonă care corespunde planului de investiții

UN – costuri eligibile pentru realizarea proiectului

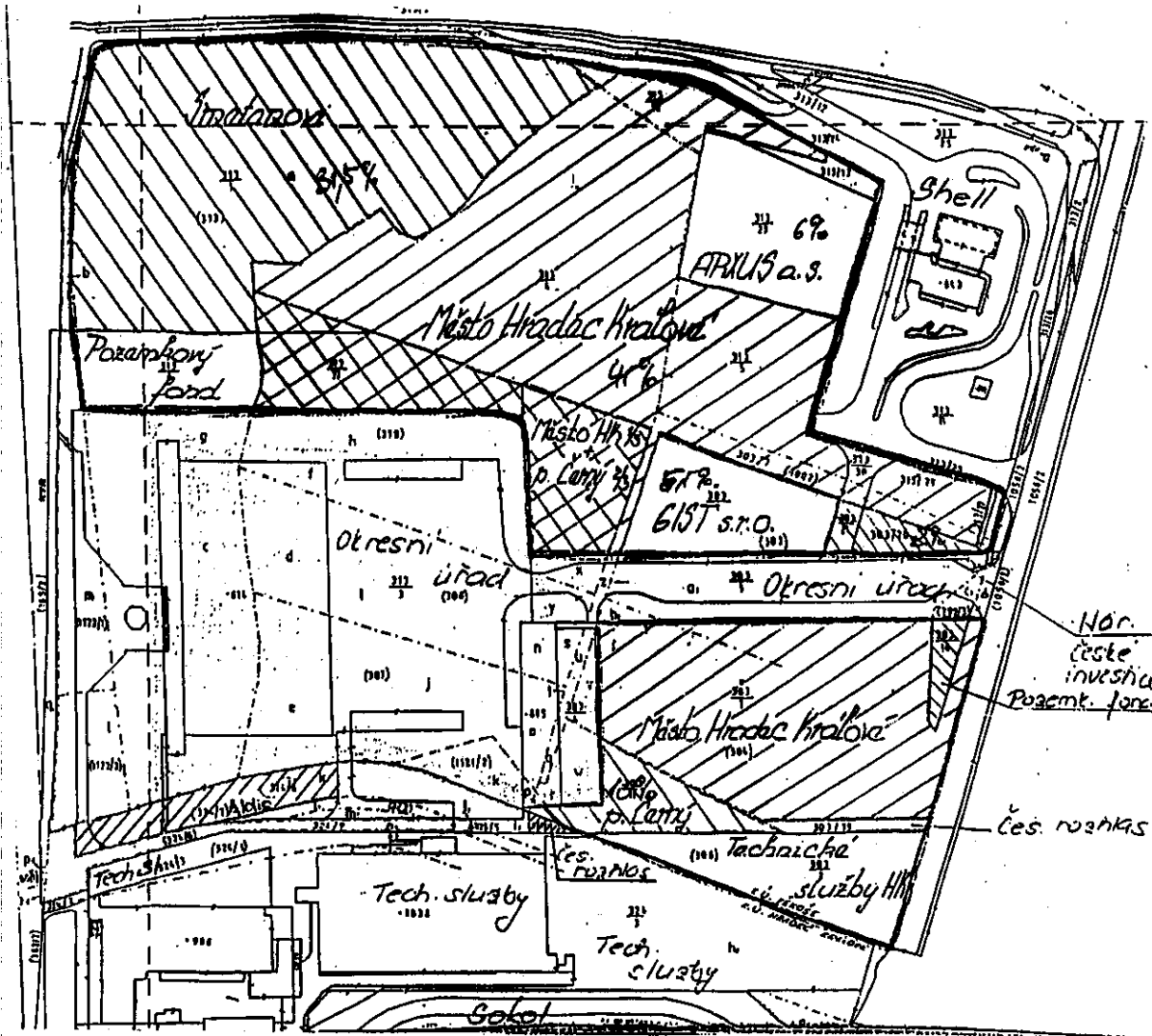
COP - prețul normal al proprietății de afaceri după finalizarea proiectului

Analize economice

Analiza raporturilor de proprietate în teritoriu

Tipuri de proprietari:

- comunitatea
- Statul
- Persoane fizice
- entități juridice private
- Persoane juridice de drept public (biserici, etc.)



2. Planificarea proiectului - procedeu

1. crearea unui concept urbanistic de bază
2. implicarea publicului în procesul de planificare - participarea publicului
3. evaluarea fezabilității – pre-feasibility study
4. propunere modificări de fezabilitate
5. propunere de configurare a spațiului și a funcționalității - propunere plan de reglementare
6. studiu de impact asupra mediului (EIA)
7. propunere de fezabilitate economică – feasibility study

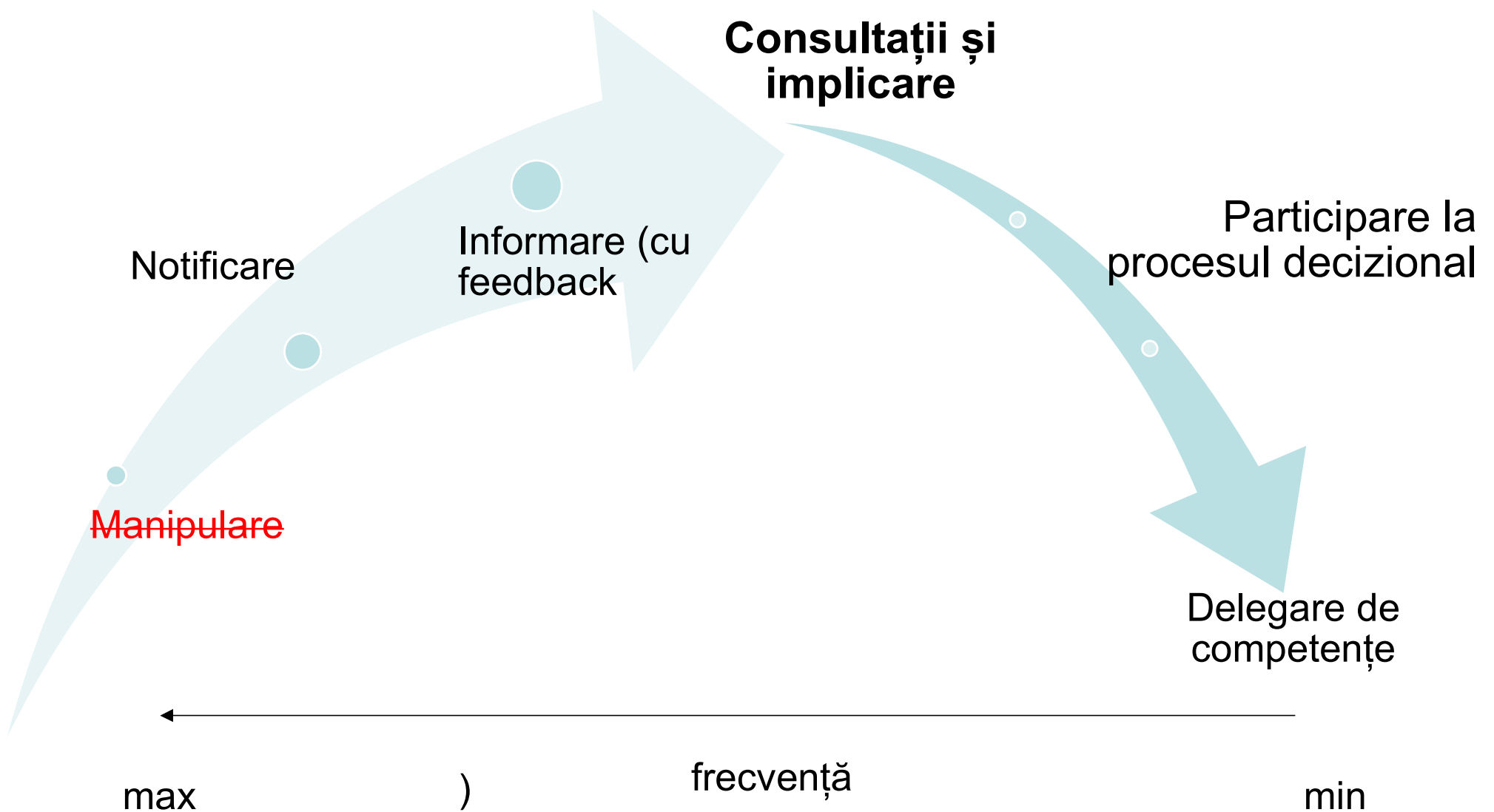
Mod de a proceda în realizarea proiectului - propunere

	Activitate	Responsabil	Rezultat parțial	Durata	Finanțare (EUR)
1.	Decidere realizare proiect	Adjunct cu probleme de dezvoltare	Decizia CM (consiliului municipal)	1 lună	0
2.	Maparea relațiilor de proprietate	Departamentul proprietăți	Harta MPV	1 lună	activitatea autorității
3.	Elaborarea temei – studiu urban	Departamentul planificare teritorială	Atribuire	1 lună	activitatea autorității
4.	Prelucrarea concepției planului de reglementare	Žárovka arhitecții	Concepția RP	12 luni	60.000,-
5.	Elaborarea unui studiu de rentabilitate economică	Departamentul dezvoltarea orașului	Feasibility study	3 luni	30.000,-
6.	Modificarea și perfecționarea planului de reglementare	Žárovka arhitecții	Plan de reglementare	6 luni	30.000,-
7.	Redistribuire și achiziții de terenuri	Departamentul proprietăți	O nouă parcelare	12 luni	prin acord

Reglementare detaliată a zonei – proiect de plan de reglementare în variante



Participare publică



Evaluare fezabilitate

2 tipuri de fezabilitate:

- Fezabilitate funcțională – verificare prin instrumente de planificare teritorială (plan de reglementare, studiu de urbanistică)
- Fezabilitate economică – verificat cu instrumente economice: pre-feasibility study

FEZABILITATE ECONOMICĂ

- Calculul tehnico - economic, care constă în compararea costurilor și a randamentelor investițiilor pe teren, atunci când se includ costurile asociate cu achiziționarea terenului
- Verifică dacă oportunitatea de investiție este suficient de promițătoare pentru a se putea lua decizia de a dezvolta un proiect anume

FEZABILITATE ECONOMICĂ

Metode statice de evaluare a investițiilor constată valoarea proiectului la un moment dat.

Acestea includ:

- comparare costuri
- calcularea randamentului anual net
- calculul rentabilității – determinarea rentabilității în procente
- metodă statică a perioadei de amortizare – stabilirea duratei de timp pentru recuperarea costurilor de investiții
- analiza valorilor utilizate

Compararea economică a opțiunilor Cuantificate (în CZK)

Typ investice	Varianta A	Varianta B
Infrastructura	55 301	59 961
Komunikace	74 358	72 684
Zeleň	8 806	9 823
Parking	318 889	318 000
Celkem	457 354	460 468

Compararea nefinanciară a opțiunilor

Prvek	Varianta A	Varianta B	Hodnoceni		Výhoda
			A	B	
KOR	<i>komplexní demolice</i>	<i>renovace, demolice 2 NP</i>	1	-1	<i>nižší náklady</i>
Bulvár - cyklo stezka	<i>ano</i>	<i>ne</i>	0	0	<i>závisí na umístění lávky</i>
Lávka	<i>u bulváru</i>	<i>u Filharmonie</i>	0	0	<i>závisí na umístění stezky</i>
Objekt Belvédér	<i>ne</i>	<i>ano</i>	0	0	<i>náklady/kvalita</i>
Trafostanice	<i>podzemní</i>	<i>vestavěné</i>	0	0	<i>náklady/užitná plocha</i>
Vytápění	<i>plynem</i>	<i>CZT</i>	1	-1	<i>ekonomika a ekologie</i>
Spojení objektů	<i>ne</i>	<i>ano</i>	1	-1	<i>užitná plocha</i>
Garáže pod stadiónem	<i>založeny hlouběji</i>	<i>založeny mělčeji</i>	-1	1	<i>nižší náklady</i>
Přístup do garáží z nábřeží	<i>ne</i>	<i>ano</i>	1	-1	<i>doprava nežádoucí</i>
Patrové garáže - Shell	<i>ne</i>	<i>ano</i>	0	0	<i>kapacita/náklady</i>
Propojení s nákup. centrem SEVER	<i>pro auta i pro pěši</i>	<i>pro pěši a cyklisty</i>	-1	1	
Biokoridor - vodní plochy	<i>ne</i>	<i>ano</i>	0	0	<i>náklady/ekologie</i>
Výsledné hodnocení			2	-2	<i>Příznivěji se jeví var. A, zejména z ekonom. hl.</i>

Reglementare detaliată a zonei – proiect de plan de reglementare în variante



FEZABILITATE ECONOMICĂ

Metode dinamice de evaluare a investițiilor iau în considerare faptul că valoarea actuală a unei unități monetare este mai mare decât această valoare după o perioadă de timp. Acestea sunt:

- metoda - valoare actuală netă
- metoda anuității – indică valoarea venitului mediu anual (a ratelor), suficiente pentru amortizarea costurilor de investiție pe perioada de rambursare.

Evaluarea impactului asupra mediului

EIA - Environmental Impact Assessment

- un proces care urmărește să determine modul în care o anumită construcție sau un alt proiect va afecta populația și mediul înconjurător
- evaluează impactul asupra aerului, apei, gestionării deșeurilor, zgomotului, mirosurilor, radiațiilor, SSSI, naturii și peisajului, monumentelor, terenurilor, populației
- stabilește condițiile de construcție, de punere în funcțiune, de exploatare a instalației sau a tehnologiei
- comentariile și obiecțiunile la proiect pot fi făcute de orice membru al publicului, ceea ce ar trebui să asigure o evaluare cu adevărat obiectivă a problemei și să evite orice potențial impact negativ

SEA – Strategic Environmental Assessment

Procesul SEA evaluează următoarele concepte, care stabilesc cadrul pentru viitoarea autorizare a planurilor - strategii în domeniul agriculturii, silviculturii, apei, energiei, industriei, transporturilor, gestionării deșeurilor, telecomunicațiilor, turismului, **a planificării teritoriale, dezvoltării regionale și a mediului**

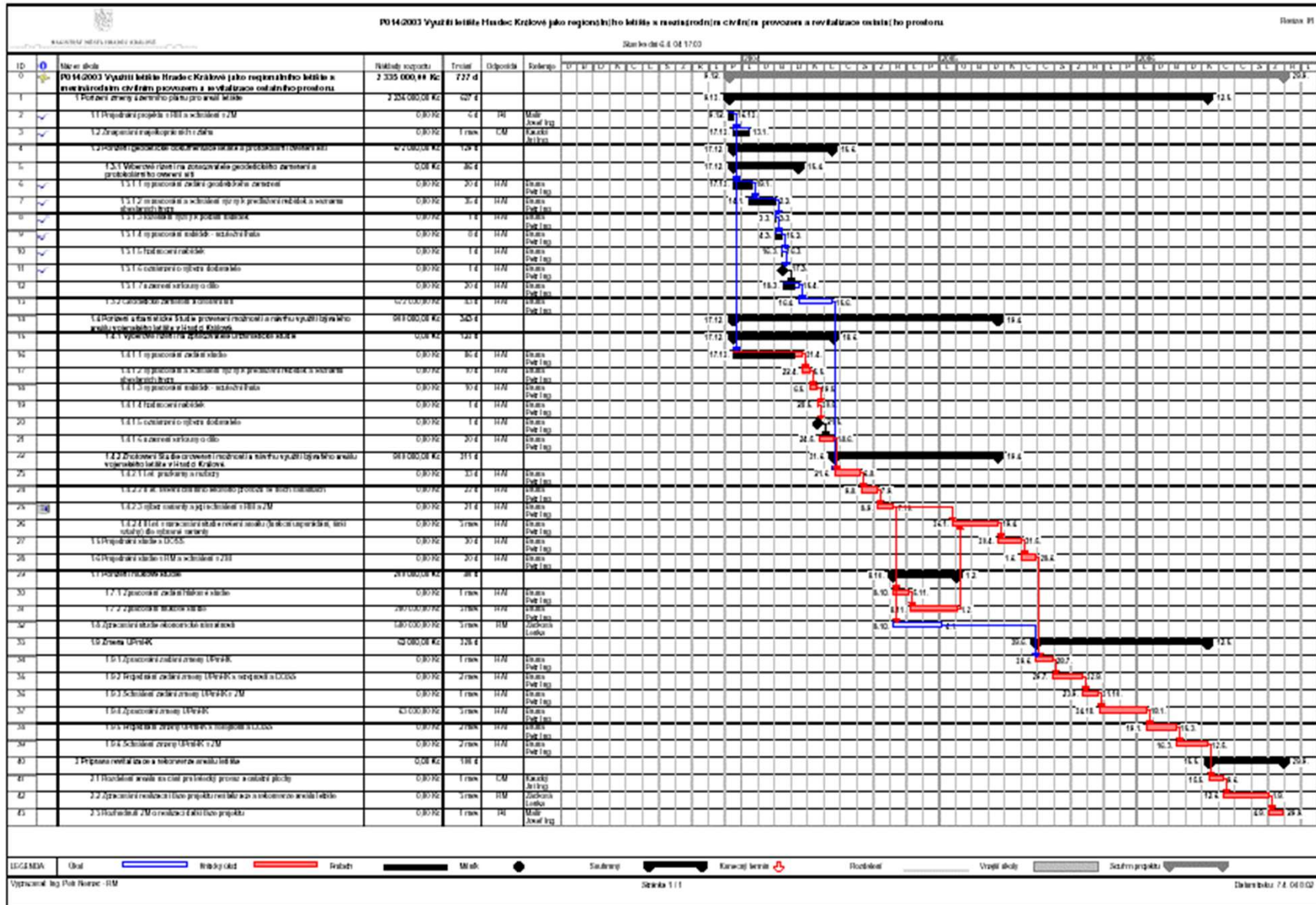
Suport de marketing pentru proiect

- studii de piață care vizează analiza segmentului relevant al mediului de piață
- stabilirea obiectivelor strategice decisive de marketing
- formarea unei strategii coerente și implementarea treptată a acesteia (permițând, printre altele, crearea legăturilor de feedback)
- crearea unui mecanism de control eficient

3. Realizarea proiectului

- Structura organizatorică de realizare a proiectului
- Programul procesului de punere în aplicare
- Concentrarea surselor financiare - finanțare din surse multiple
 - Calendarul investițiilor
 - Divizarea investiției în unități de investiție
 - Proiect pilot

Procedură de planificare



Relații de proprietate reparcelare și achiziții terenuri

<i>Vlastník</i>	<i>původně m²</i>	<i>původně %</i>	<i>nově m²</i>	<i>nově %</i>
<i>Smetanovi</i>	<i>14 041</i>	<i>12,9</i>	<i>14 041</i>	<i>12,9</i>
<i>p. Černý</i>	<i>2 778</i>	<i>2,6</i>	<i>0</i>	<i>0</i>
<i>Město HK</i>	<i>23 332</i>	<i>21,4</i>	<i>32 244</i>	<i>29,6</i>
<i>Pozemkový fond</i>	<i>2 935</i>	<i>2,7</i>	<i>0</i>	<i>0</i>
<i>Arxus</i>	<i>2 868</i>	<i>2,6</i>	<i>0</i>	<i>0</i>
<i>Gist</i>	<i>1 993</i>	<i>1,8</i>	<i>1 993</i>	<i>1,8</i>
<i>1. české investice</i>	<i>562</i>	<i>0,5</i>	<i>562</i>	<i>0,5</i>
<i>stát</i>	<i>28 779</i>	<i>26,4</i>	<i>28 779</i>	<i>26,4</i>
<i>Aldis a.s.</i>	<i>2 407</i>	<i>2,2</i>	<i>2 407</i>	<i>2,2</i>
<i>Český rozhlas</i>	<i>331</i>	<i>0,3</i>	<i>0</i>	<i>0</i>
<i>Sokol</i>	<i>23 820</i>	<i>21,8</i>	<i>23 820</i>	<i>21,8</i>
<i>Shell</i>	<i>5 238</i>	<i>4,8</i>	<i>5 238</i>	<i>4,8</i>
<i>Celkem</i>	<i>109 084</i>	<i>100</i>	<i>109 084</i>	<i>100</i>

Determinarea valorii terenului

- **Metode directe:**
 - metoda datelor de vânzare - monitorizarea pe termen lung a prețurilor de pe piața imobiliară
 - Hărți de prețuri
- **Metode indirecte:**
 - clase poziționale (Naegeli) - prețul terenului ca proporție din prețul total al imobilului
 - clase de poziție - valoarea terenului calculată în funcție de randament (numai pentru terenurile deja construite)

HARTĂ DE PREȚURI

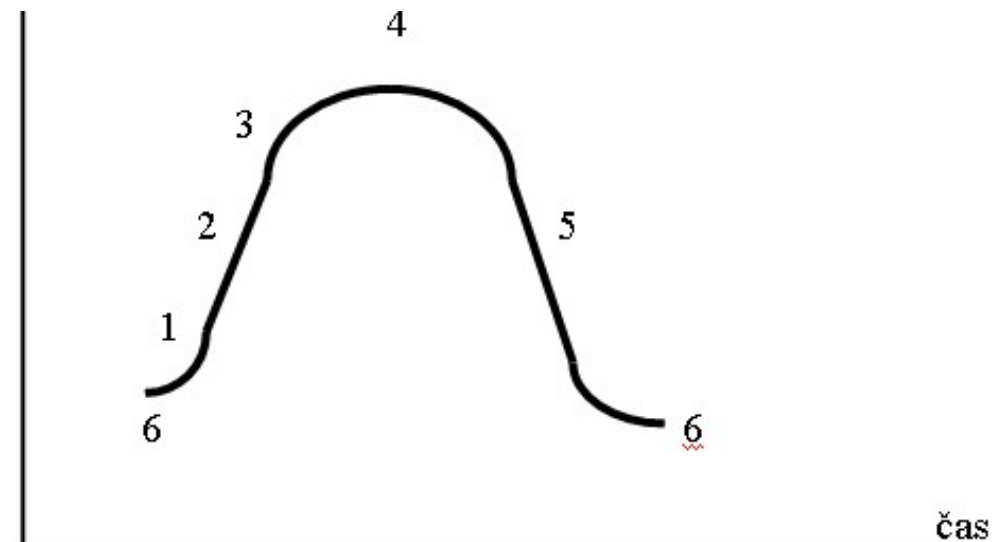


Planificarea punerii în aplicare în contextul ciclului economic

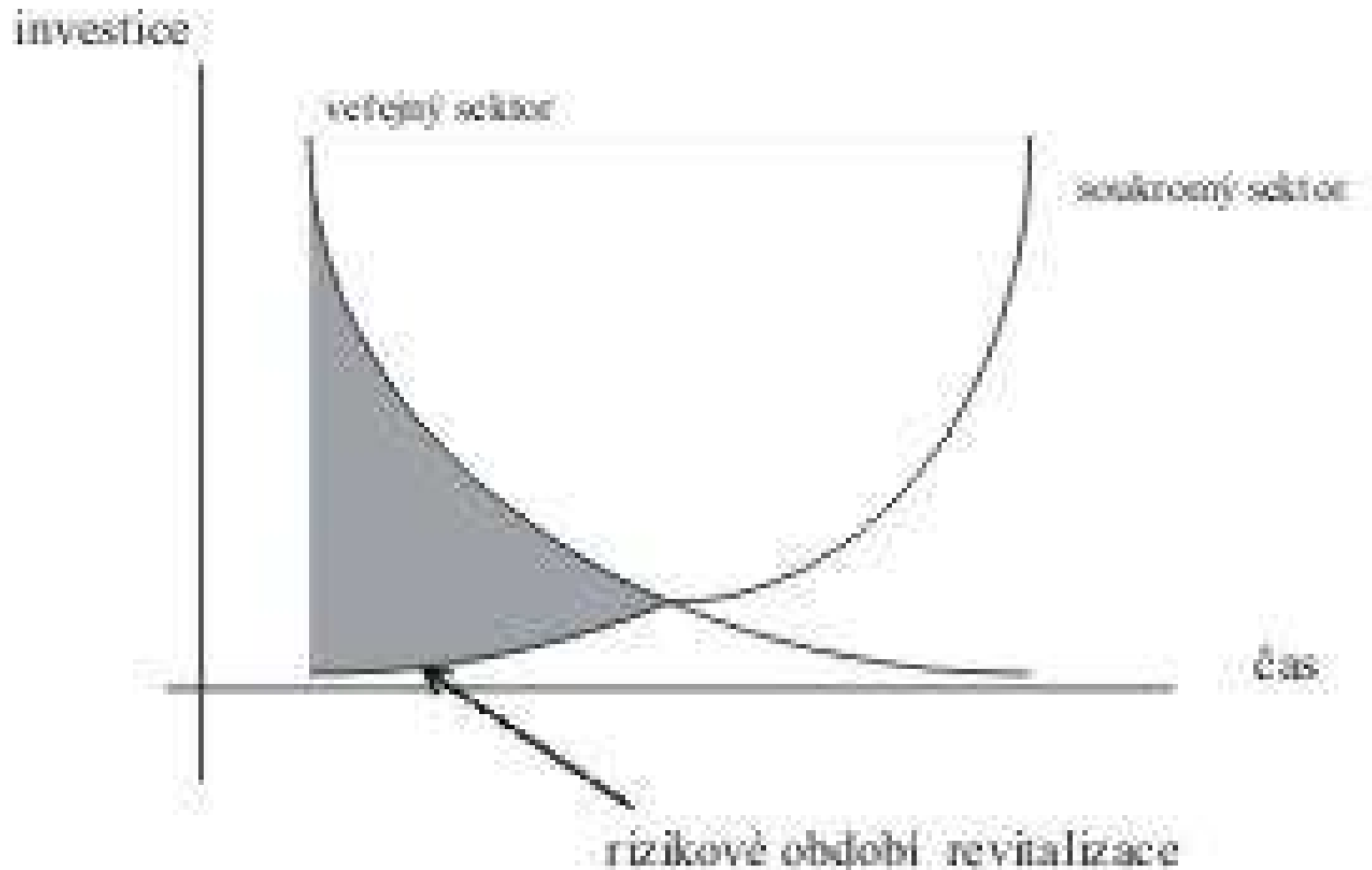
- crearea unui calendar real - un grafic de desfășurare a lucrărilor
- Fazare (Calendar investiții)
- Proiect pilot

1. creșterea cererii duce la creșterea prețurilor, pentru că toate terenurile sunt ocupate
2. investitorii decid să investească
3. deschiderea de noi localități pentru construcții
4. valul primelor clădiri finalizate saturează cererea
5. exces de ofertă față de cerere și o scădere bruscă a prețurilor
6. ofertă suficientă de terenuri libere

Ciclu economic



Desfășurarea proiectului sub aspectul investițiilor – proiect(e) pilot



Investițiile sectorului public

Proiect pilot



Pasarelă pentru pietoni și bicicliști

Investițiile sectorului privat



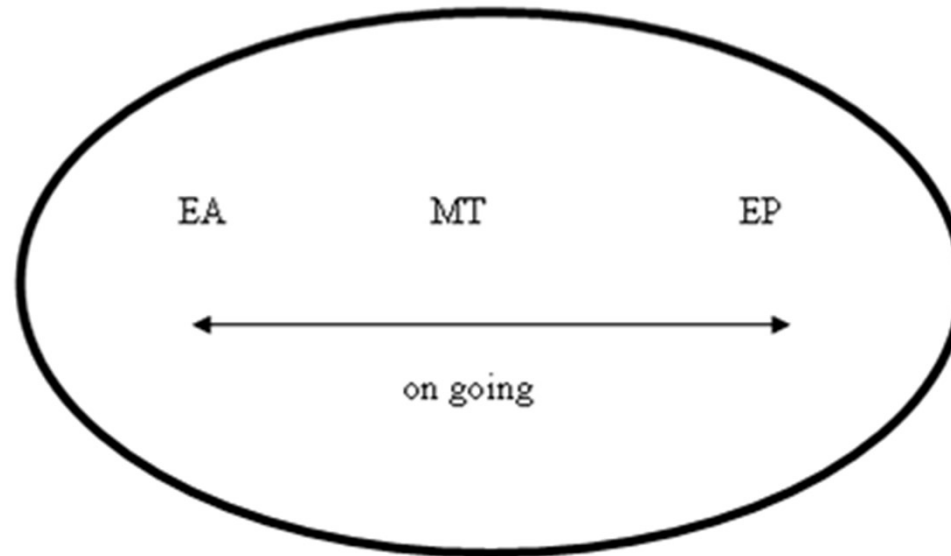
Clădirea băncii

Hotel - congrese



4. Evaluarea proiectului – Evaluare

Etape evaluare



AE – evaluare ex-ante

MT – evaluare mid-term

EP – evaluare ex-post

Evaluare mid-term / evaluare on-going / monitoring

Indicatori

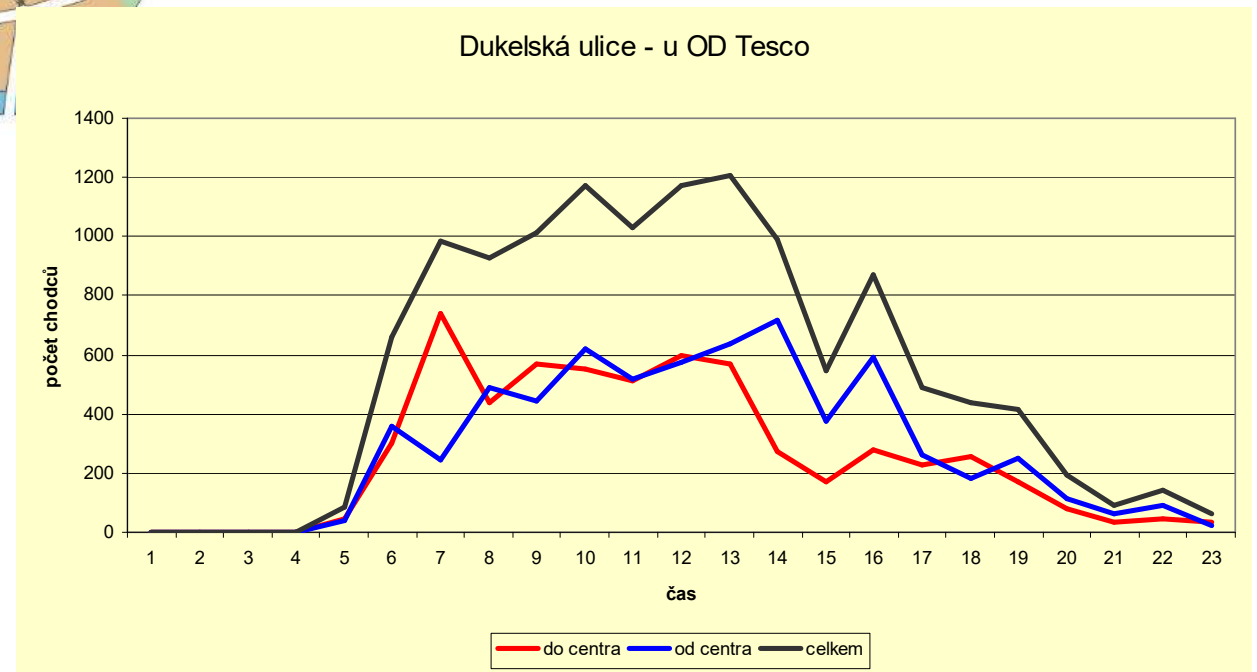
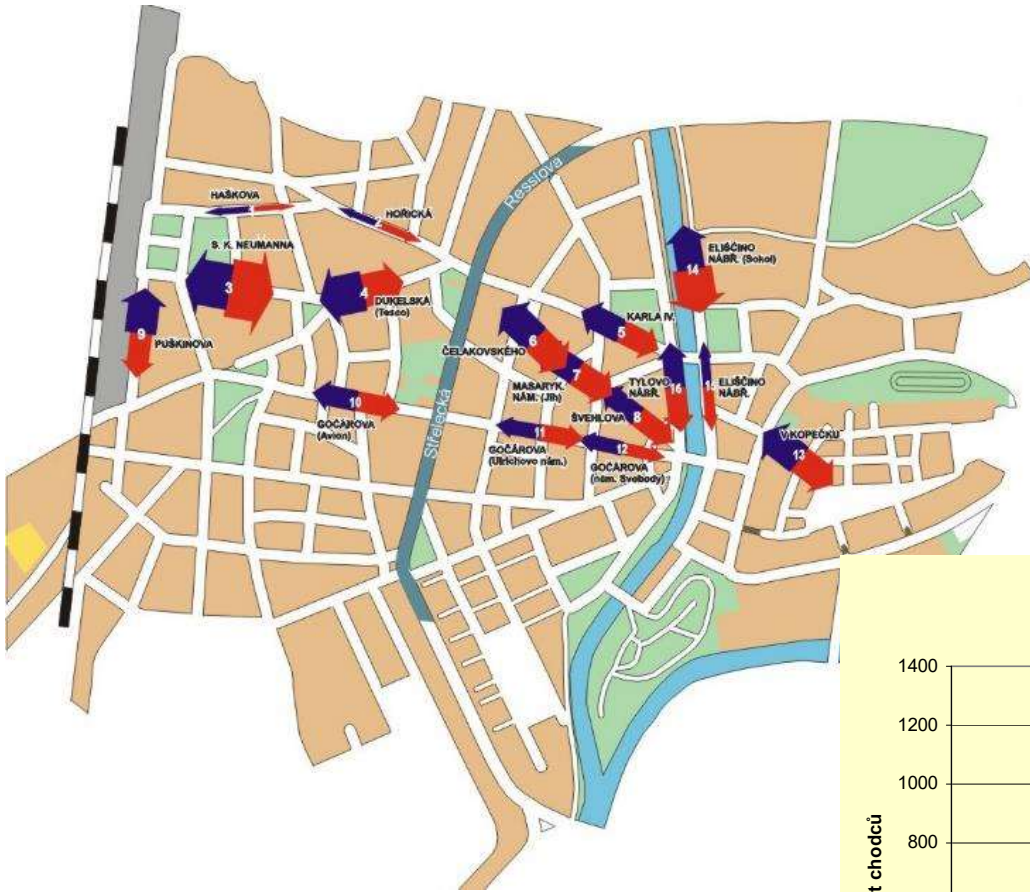
a) indicatori de proces - rata de realizare a obiectivului

b) Indicatori de bază - beneficiile implementării proiectului

- din punct de vedere economic (dimensiunea investiției)

- sub aspectul funcționării orașului

Indicator de fapt numărul de pietoni în centrul orașului





ČESKÉ VYSOKÉ UČENÍ TECHNICKÉ V PRAZE
MASARYKŮV ÚSTAV VYŠŠÍCH STUDIÍ
Masaryk Institute of Advanced Studies



Mulțumim pentru atenție...



CZECH REPUBLIC
DEVELOPMENT COOPERATION



Ministry of Foreign Affairs
of the Czech Republic