



# TRH NEMOVITOSTÍ

3.KAPITOLA – EKONOMIKA ÚZEMNÍHO  
ROZVOJE



- **SPECIFIKACE TRHU NEMOVITOSTÍ**

- **CENA A HODNOTA NEMOVITOSTÍ**

- **DYSFUNKCE TRHU NEMOVITOSTÍ**

# ● SPECIFIKA TRHU NEMOVITOSTÍ

## FYZICK

●  
↓  
Á POLOHA  
VYUŽITÍ

ZMĚNA ZPŮSOBU UŽÍVÁNÍ  
EKONOMICKÝ POTENCIÁL  
ZPŮSOB UŽÍVÁNÍ  
POZEMKU

## ● SOCIÁLN

↓  
●  
OMEZENÉ MOŽNOSTI VÝBĚRU  
PRODEJ ZA ÚČASTI ZPROSTŘEDKOVATELE  
NEEXISTUJE PRODEJCE S KOMPLETNÍ  
NABÍDKOU  
CENA JE OVLIVŇOVÁNA SOC.STATUTEM  
ÚZEMÍ

# CENA A HODNOTA NEMOVITOSTI

## PROSTOROVÉ FAKTORY

- ÚROVEŇ  
MAKROPOLOHY
- ÚROVEŇ MEZIPOLOHY
- ÚROVEŇ  
MIKROPOLOHY

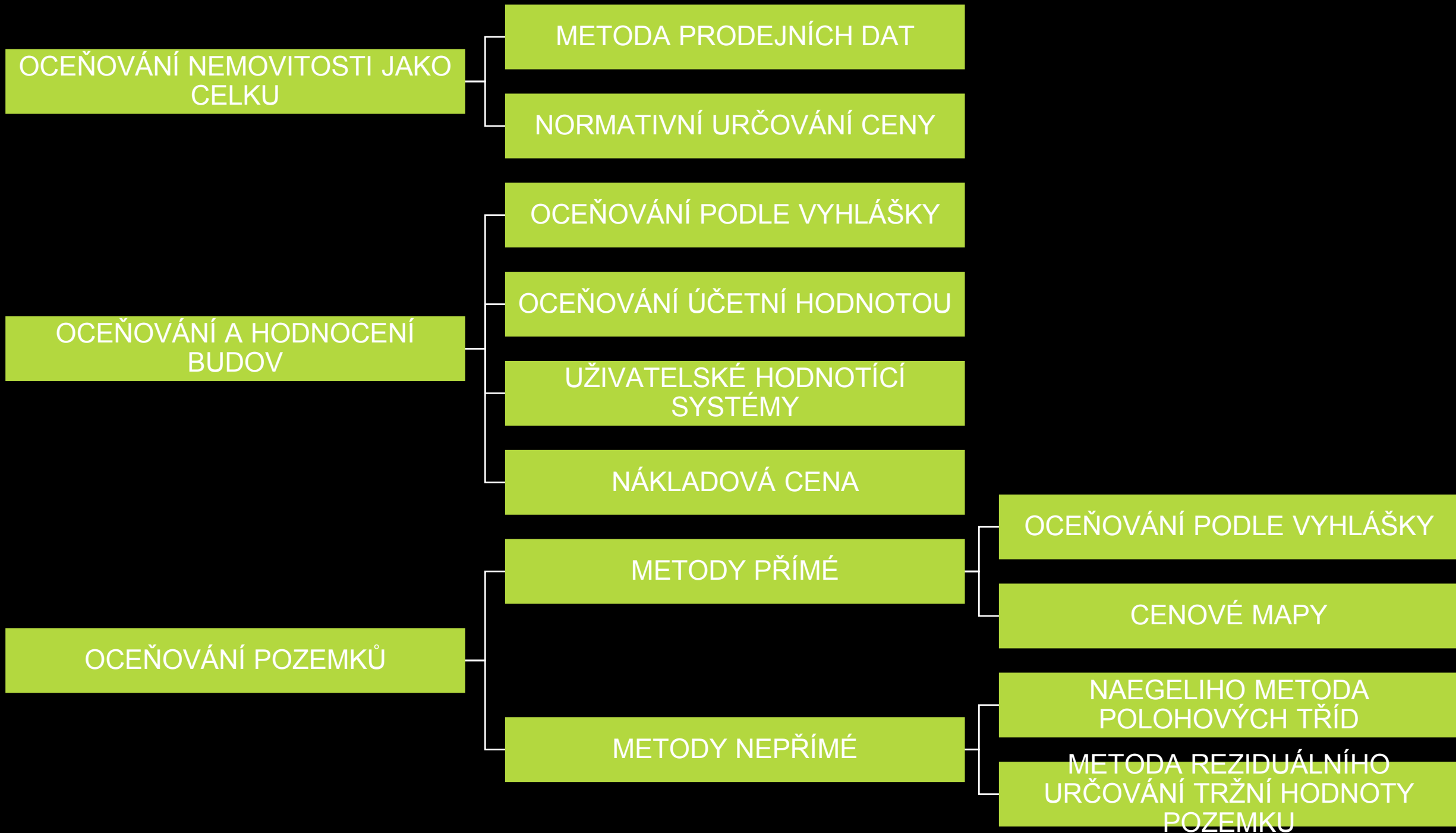
## ČASOVÉ ZMĚNY CENY A HODNOTY NEMOVITOSTI

- KONJUKTURÁLNÍ ZMĚNY
- ZMĚNA HODNOTY  
NEMOVITOSTI V  
PRŮBĚHU ŽIVOTNOSTI

## ZJIŠŤOVÁNÍ CENY NEMOVITOSTI

- OCEŇOVÁNÍ  
NEMOVITOSTÍ JAKO  
CELKŮ
- OCEŇOVÁNÍ A  
HODNOCENÍ BUDOV
- OCEŇOVÁNÍ POZEMKŮ





# ● DYSFUNKCE TRHU NEMOVITOSTÍ

POZITIVNÍ VS. NEGATIVNÍ  
EXTERNALITA

NADMĚRNÁ INTENZITA VYUŽÍVÁNÍ  
ÚZEMÍ



ZHROUCENÍ TRHU S NEELASTICKOU  
OMEZENOU NABÍDKOU



SUBJEKTIVNÍ FAKTORY NA TRHU  
NEMOVITOSTÍ



SETRVAČNOST A SPEKULACE  
SE STÁVAJÍCÍMI STAVEBNÍMI  
FONDY



SPEKULACE V ROZVOJOVÝCH  
ÚZEMÍCH



BLOKOVÁNÍ ÚZEMNÍHO  
ROZVOJE JEDNOTLIVÝMI  
MAJITELI



SUBJEKTIVNÍ HODNOTA  
NEMOVITOSTI



prof. RNDr. Milan Víturka,  
CSc.  
Kancelář 445

**PROGRAMY A PROJEKTY  
REGIONÁLNÍHO A  
LOKÁLNÍHO ROZVOJE**





# ÚZEMNÍ ROZVOJ

4.KAPITOLA – EKONOMIKA ÚZEMNÍHO  
ROZVOJE





- **SUBJEKTY ÚZEMNÍHO ROZVOJE**

- **PROJEKTY ÚZEMNÍHO ROZVOJE**

- **PŘÍPRAVA PROJEKTU ÚZEMNÍHO ROZVOJE**

—● **SUBJEKTY ÚZEMNÍHO ROZVOJE**

**STAVEBNÍCI**

**INVESTOŘI**

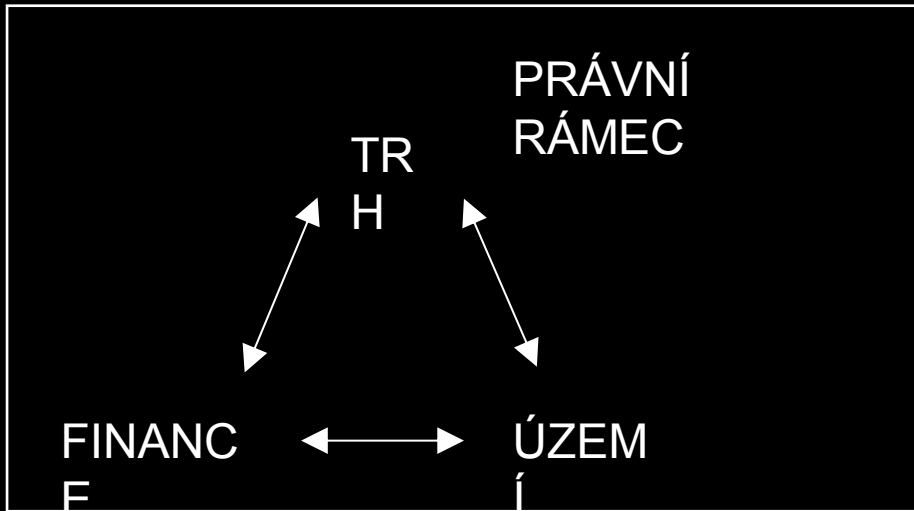
**DEVELOPEŘI**

**KOMERČNÍ  
PODNIKATELÉ**

**VEŘEJNÉ  
SUBJEKTY**  
VEŘEJNÝ  
ZÁJEM

**NEZISKOVÉ  
SUBJEKTY**

# PROJEKTY ÚZEMNÍHO ROZVOJE



FAKTORY EKONOMICKY ÚSPĚŠNÉHO  
ÚZ.ROZVOJE EKONOMICKÁ  
PROVEDITELNOST

FUNKCE A STANDARD  
VYUŽITÍ

FORMA  
ROZVOJE



OPTIMÁLNÍ INTEZITA ÚZEMNÍHO

ROZVOJE

CENA

POZEMKU

EKONOMIKA

PROJEKTU

EKONOMICKÁ HODNOTA

VNĚJŠÍ PODMÍNKY

PROJEKTU

FINANCOVÁNÍ

PROJEKTU

MOŽNÉ VNĚJŠÍ

ZDROJE

NAČASOVÁNÍ

INVESTICE



# —● PŘÍPRAVA PROJEKTU ÚZEMNÍHO ROZVOJE

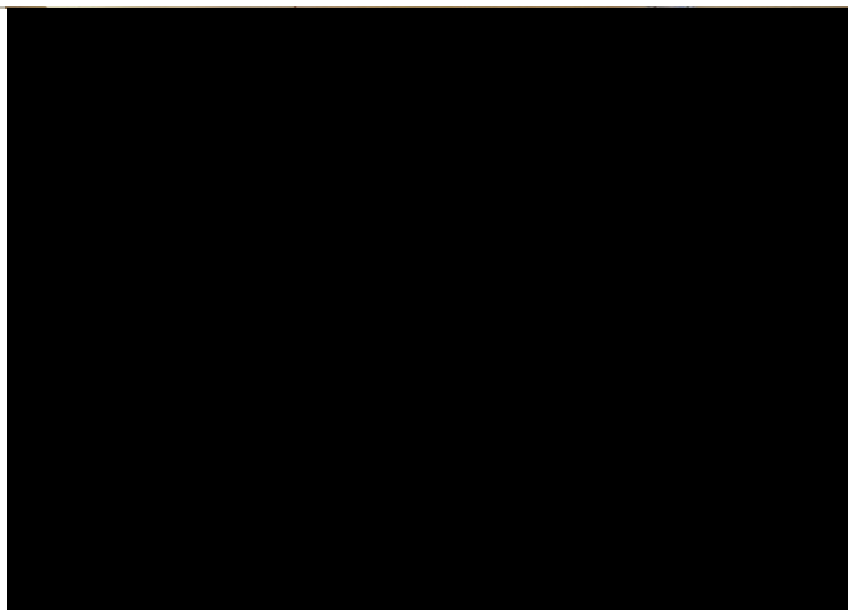
## PRŮZKUMNÉ A ROZBOROVÉ PRÁCE

- FYZICKÉ
- PROSTŘEDÍ
- VLASTNICKÉ
- VZTAHY
- PRŮZKUMY
- TRHU

●  
TRH S BYTY

●  
TRH S KANC.PROSTORAMI

●  
TRH S PROSTORAMI PRO  
MALOOBCHOD





TRH S

BYTY

POTŘEBA



BYTŮVKA – KVALITATIVNÍ A KVANTITATIVNÍ



SIACŮVKA – KVALITATIVNÍ A KVANTITATIVNÍ  
SLOŽKA





## TRH S KANCELÁŘSKÝMI PROSPORTÁVK

- A —● KVALITATIVNÍ
- KMANÝZATIVNÍ
- ANALÝZA

### NABÍDK SKUPINA

- A —● KVALITATIVNÍ
  - KMANÝZATIVNÍ
  - KONKURENČNÍ
- ### PROJEKTY
- 





## TRH S PROSTORAMI PRO

MALOOBCHOD

SPECIFIKA TRHU S MALOOBCHODNÍMI  
PROSTORAMI ZKOUMÁNÍ PREFERENČNÍHO CHOVÁNÍ SPOTŘEBITELŮ

### POPTÁVK

- A —● KVALITATIVNÍ
- Kvantitativní

### NABÍDKANALÝZA

- A —● KVALITATIVNÍ
- ANALÝZA







URBANISTICKÝ  
NÁVRH



EKONOMICKÉ  
ROZSUZENÍ



FINANČNÍ  
ROZPOČET



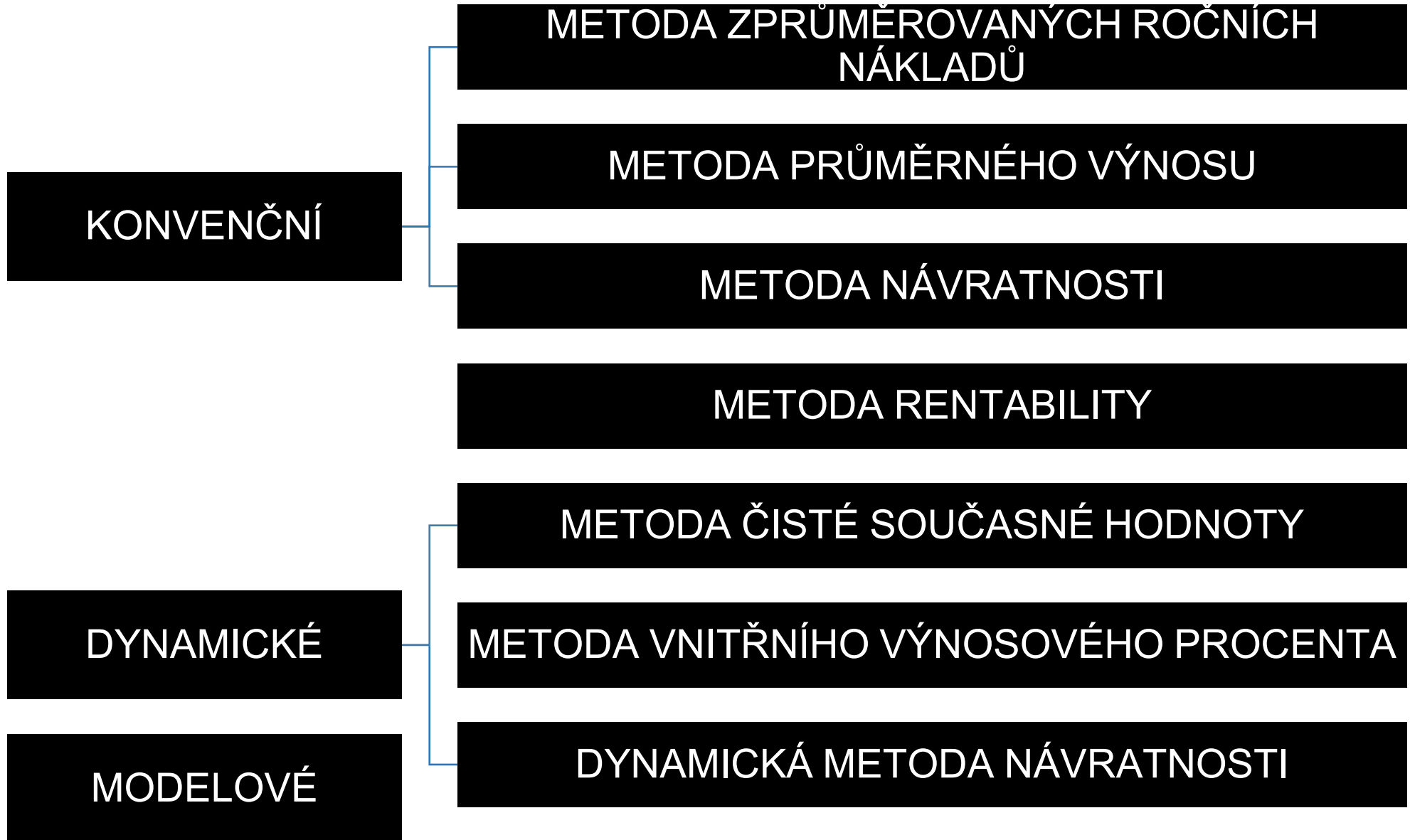
PRÁVNĚ ORGANIZAČNÍ  
POSOUZENÍ

URBANISTICKÝ  
NÁVRH

EKONOMICKÉ POSOUZENÍ -  
METODY

FINANČNÍ  
ROZBOR

PRÁVNĚ ORGANIZAČNÍ  
POSOUZENÍ





prof. RNDr. Milan Víturka,  
CSc.  
Kancelář 445

**PROGRAMY A PROJEKTY  
REGIONÁLNÍHO A  
LOKÁLNÍHO ROZVOJE**





**VNĚJŠÍ ZÁSAHY DO TRHU  
NEMOVITOSTÍ A ÚZEMNÍHO  
ROZVOJE**

5. KAPITOLA - EKONOMIKA ÚZEMNÍHO  
ROZVOJE

# ÚZEMNÍ PLÁNOVÁNÍ

- ROLE ÚZEMNÍHO PLÁNOVÁNÍ V SOUČASNÝCH EKONOMICKÝCH PODMÍNKÁCH
- KOORDINACE A „ZPRŮHLEDNĚNÍ“ ÚZEMNÍHO ROZVOJE
- VLIV REGULACE NA HODNOTU NEMOVITOSTI
- PROSAZENÍ VEŘEJNÉHO ZÁJMU

# VSTUP DO VLASTNICKÝCH PRÁV K NEMOVITOSTEM



VYVLASTNĚ  
NÍ



PŘEDKUPNÍ PRÁVO

# PŘEROZDĚLOVÁNÍ PŘÍJMŮ Z ÚZEMÍ A NEMOVITOSTÍ A USMĚRŇOVÁNÍ

## CÍLE A FORMY STIMULACE ROZVOJE

NIKDY NEBUDE MOŽNO Z VEŘEJNÝCH ROZPOČTŮ REALIZOVAT VŠE.

- sociální a ekonomické aspekty
- krátkodobé a dlouhodobé efekty

## REGIONÁLNÍ POLITIKA

REGIONÁLNÍ POLITIKA PODPORUJE I MÉNĚ VÝKONNÉ REGIONY.

- sociální a politické
- ekonomické
- přímá stimulace
- rozvoj infrastruktur
- investice do lidských zdrojů

## PODPORA INVESTIC

PODPOROU INVESTIČNÍ ČINNOSTI K ROZŠÍŘENÍ EFEKTIVNÍ POPTÁVKY PO NEMOVITOSTECH A TAK OŽIVIT EKONOMIKU.

## REGULACE NÁJMŮ

REGULACÍ K ZPŘÍSTUPNĚNÍ I MÉNĚ MAJETNÝM DOMÁCNOSTEM PŘIJATELNÉ BYDLENÍ.

# INTERNALIZAC

E

CO ZNAMENÁ TENTO POJEM?

JAKÝM ZPŮSOBEM SE MŮŽE OBJEVOVAT V PRAXI TRHU  
NEMOVITOSTÍ?



A hand is shown holding a silver smartphone horizontally. On the screen of the phone, a miniature cityscape is visible, featuring several tall apartment buildings and a lush green area with trees. Above the city, a large, bright blue moon is set against a clear blue sky with some white clouds. The background of the entire image is a solid dark blue color.

prof. RNDr. Milan Víturka,  
CSc.  
Kancelář 445

**PROGRAMY A PROJEKTY  
REGIONÁLNÍHO A  
LOKÁLNÍHO ROZVOJE**



# VEŘEJNÉ INVESTICE

6.KAPITOLA – EKONOMIKA ÚZEMNÍHO  
ROZVOJE

# SPECIFIKA VEŘEJNÝCH

PRO HARMONICKÝ URBANISTICKÝ ROZVOJ MĚST JE NEZBYTNĚ NUTNÁ ŘADA INVESTIC, KTERÉ NESPLŇUJÍ KRITÉRIA ZISKOVOSTI A EFEKTIVNOSTI VLASTNÍ SOUKROMÝM INVESTICÍM.



# KRITÉRIA VEŘEJNÝCH INVESTIC



OBECNÁ  
PROSPĚŠNOST

EFEKTIVIT  
A

SPRAVEDLNO  
ST

# HODNOCENÍ UŽITÍ VEŘEJNÝCH ZDROJŮ PRO ÚZEMNÍ ROZVOJ

## FINANČNÍ ANALÝZY

SLEDUJE SE  
CASH FLOW PO  
DOBU TRVÁNÍ  
PROJEKTU

## EKONOMICKÉ ANALÝZY

UŽÍVAJÍ SPOLEČENSKÉ  
NEBO STÍNOVÉ CENY

- Analýza nákladů a užitků
- Analýza nákladů a účinnosti
- Analýza ekonomického dopadu

## SOCIÁLNÍ ANALÝZY

- Analýza sociálních důsledků  
(kdo získá a kdo ztratí)

## EKONOMICKÉ ANALÝZY

UŽÍVAJÍ SPOLEČENSKÉ  
NEBO STÍNOVÉ CENY

- Analýza nákladů a užitků
- Analýza nákladů a účinnosti
- Analýza ekonomického dopadu



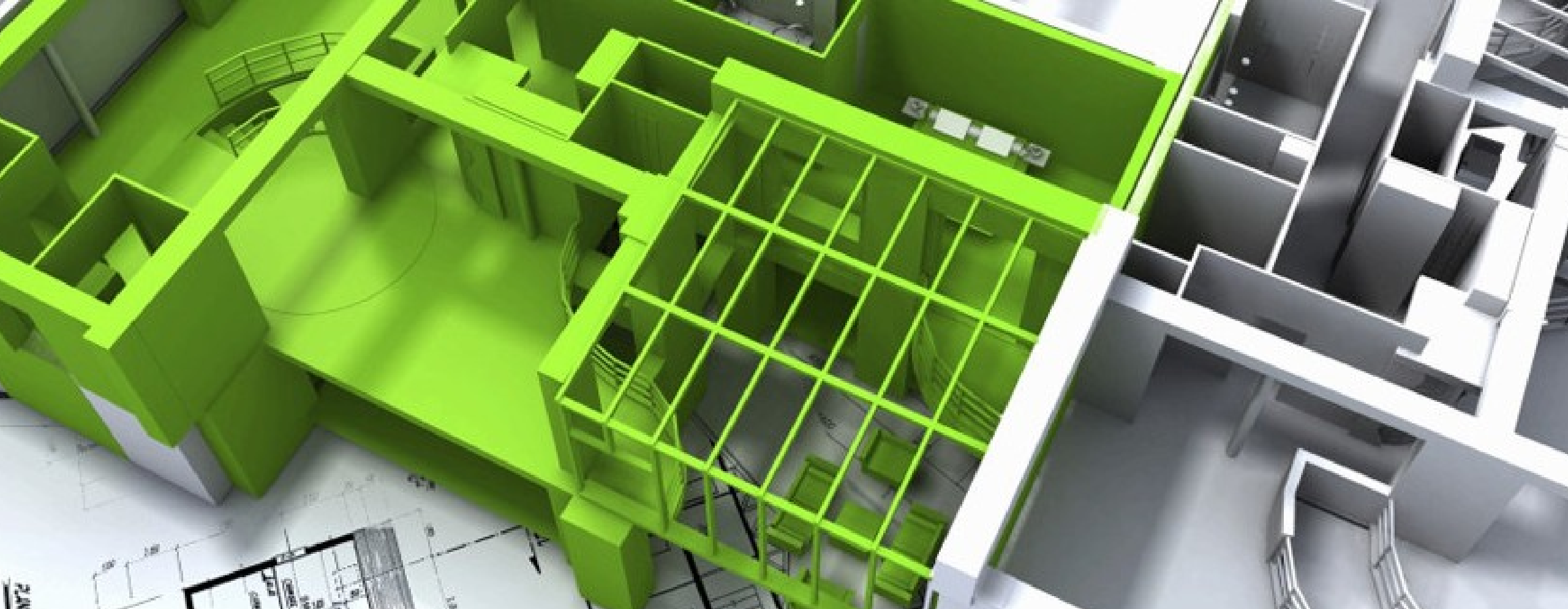
- NEJVHODNĚJŠÍ VARIANTA VZHLEDEM K VEŘEJNÉMU ZÁJMU
- SPOLEČENSKY NEJEFEKTIVNĚJŠÍ PŘI DANÉM OBJEMU INVESTIČNÍCH PROSTŘEDKŮ A MOŽNÉ ALTERNATIVNOSTI CÍLŮ
- PROPOČET ČISTÉHO UŽITKU



prof. RNDr. Milan Víturka,  
CSc.  
Kancelář 445

# PROGRAMY A PROJEKTY REGIONÁLNÍHO A LOKÁLNÍHO ROZVOJE





# REALIZACE ROZVOJOVÝCH PROJEKTŮ

7. KAPITOLA – EKONOMIKA ÚTĚMNÍHO  
ROZVOJE

# ROZVOJOVÁ POLITIKA

## OBCE



POZEMKOVÉ VLASTNICTVÍ A POZEMKOVÁ POLITIKA  
OBCE



PARTNERSTVÍ VEŘEJNÉHO A SOUKROMÉHO  
SEKTORU



NAČASOVÁNÍ KLÍČOVÝCH  
INVESTIC

PŘÍKLADY:

ROZVOJ ZA NÁHRADU

ROZVOJ JAKO SPOLEČNÝ PODNIK

ROZVOJ S PRODEJEM POZEMKU

ROZVOJ S DLOUHODOBÝM

PRONÁJMEM

ROZVOJOVÁ

AGENTURA

SPOLEČNOST PRO ÚZEMNÍ

ROZVOJ

# OPTIMALIZACE ÚČASTI VEŘEJNÉHO ROZPOČTU NA ROZVOJOVÉ INVESTICE

„STÍNOVÉ“ POSOUZENÍ  
EKONOMICKÉ  
PROVEDITELNOSTI  
PROJEKTU

APLIKACE METOD POSOUZENÍ  
EKONOMICKÉ  
PROVEDITELNOSTI PRO

~~„STÍNOVÝ PROPOČET“~~

- VSTUPNÍ PODMÍNKY A  
DATA
- POUŽITÉ METODY





prof. RNDr. Milan Víturka,  
CSc.  
Kancelář 445

**PROGRAMY A PROJEKTY  
REGIONÁLNÍHO A  
LOKÁLNÍHO ROZVOJE**



# EKONOMIKA V ÚZEMNÍM PLÁNOVÁNÍ

8. KAPITOLA - EKONOMIKA ÚZEMNÍHO  
ROZVOJE

SMYSL, VÝZNAM A PŘEDPOKLADY  
EKONOMICKÉHO POSOUZENÍ V ÚZEMNÍM  
PLÁNOVÁNÍ

ZAČLENĚNÍ EKONOMICKÝCH PRACÍ  
DO PROCESU ÚZEMNÍHO PLÁNOVÁNÍ  
A ROZHODOVÁNÍ

ZAČLENĚNÍ EKONOMICKÝCH  
PRACÍ DO PROCESU  
ÚZEMNÍHO PLÁNOVÁNÍ A  
ROZHODOVÁNÍ

EKONOMICKÉ ANALÝZY

V PŘÍPRAVNÉM STÁDIU

PŘI PŘÍPRAVĚ ZADÁNÍ

PŘI VYPRACOVÁNÍ VLASTNÍHO  
ÚZEMNÍHO PLÁNU

EKONOMICKÉ EXPERTIZY

EXPERTIZA STRATEGICKÉHO  
ROZVOJOVÉHO DOKUMENTU

EKONOMICKÁ EXPERTIZA  
ÚZEMNÍHO PLÁNU

EKONOMICKÁ EXPERTIZA  
PROJEKTŮ

EKONOMICKÁ EXPERTIZA  
ALTERNATIV/VARIANT  
KONCEPTU

EKONOMICKÁ EXPERTIZA  
NÁVRHU

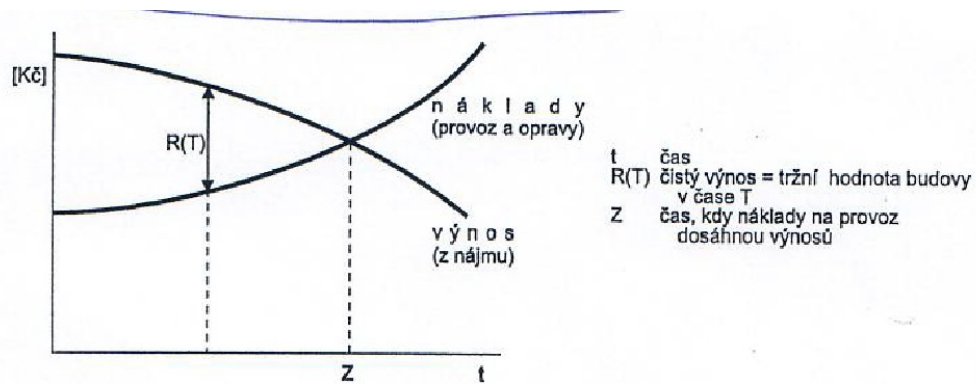
EKONOMICKÉ POSOUZENÍ  
VEŘEJNĚ PROSPĚŠNÉHO  
PROJEKTU



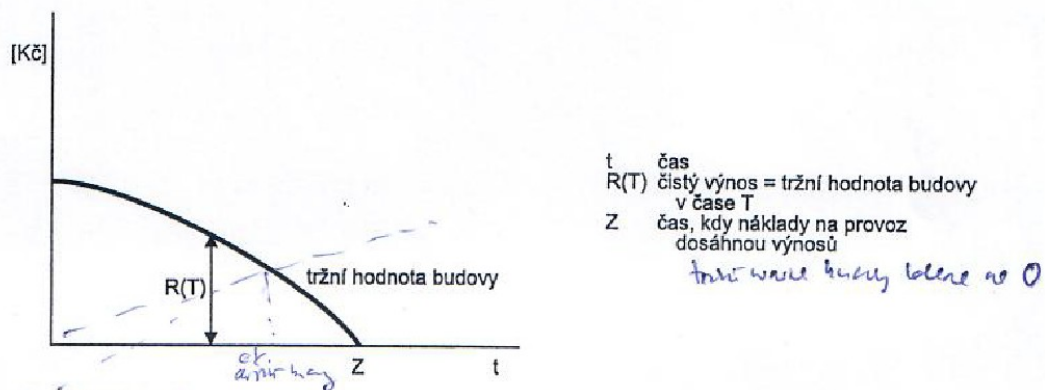
A photograph of a business meeting. In the foreground, a person's hand holds a black pen, pointing at a document with various charts and tables. Another person's hand is visible holding a smartphone. The background shows more documents and a blurred office environment. The text 'prof. RNDr. Milan Víturka, CSc. Kancelář 445' is overlaid in the top right corner.

prof. RNDr. Milan Víturka,  
CSc.  
Kancelář 445

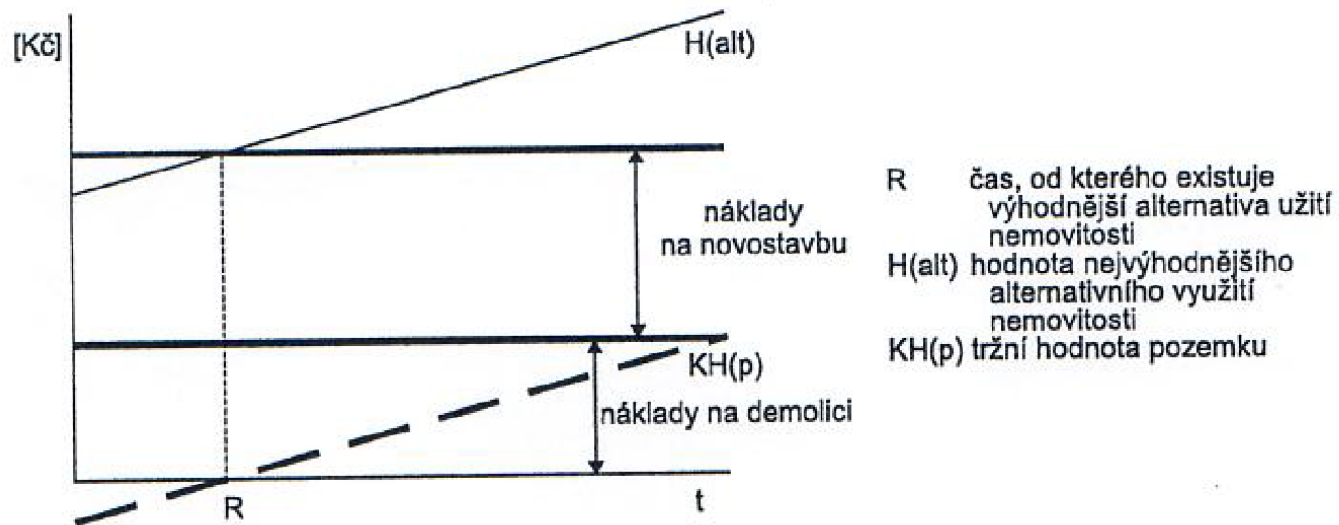
# PROGRAMY A PROJEKTY REGIONÁLNÍHO A LOKÁLNÍHO ROZVOJE



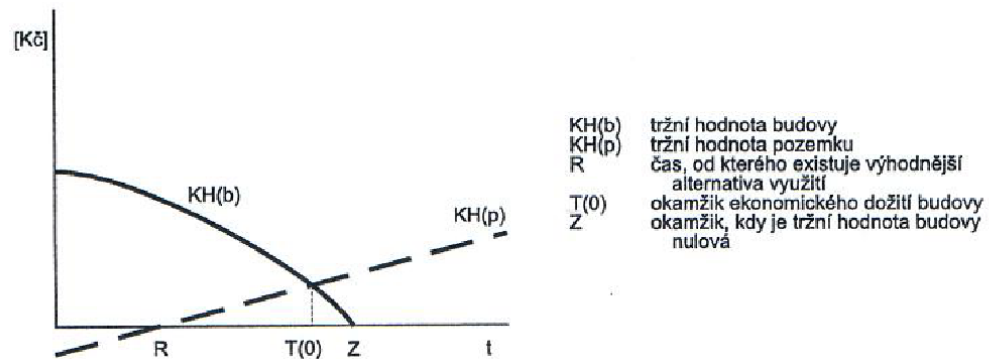
Graf 3.2.1 Změna nákladů a výnosů z budovy v čase



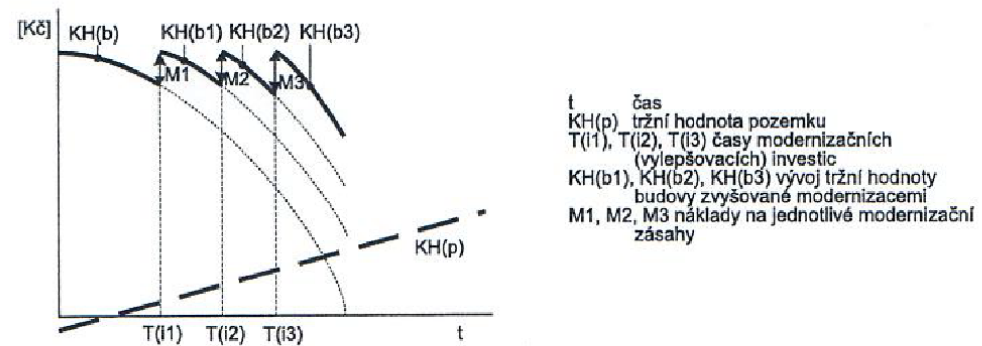
Graf 3.2.2 Změna tržní hodnoty budovy v čase



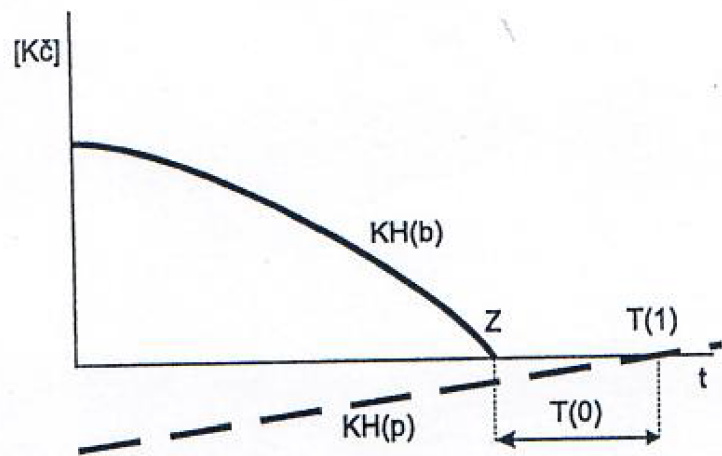
Graf 3.2.3 Optimalizace času pro přestavbu v závislosti na změně tržní hodnoty pozemku



Graf 3.2.4 Ekonomická životnost budovy

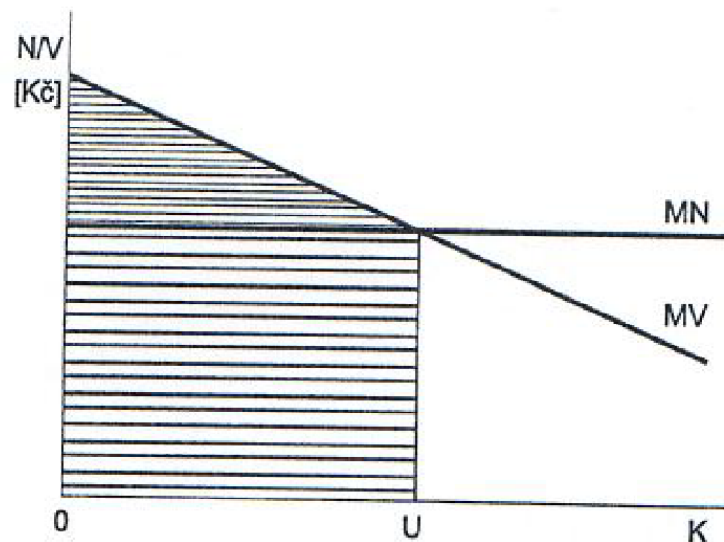




Graf 3.2.5 Vliv modernizačních zlepšení na ekonomickou životnost budovy



- $t$  čas  
 $Z$  čas, kdy náklady na provoz dosáhnou výnosů  
 $T(0)$  doba, po kterou není efektivní do budovy ani investovat, ani ji zbořit  
 $T(1)$  čas, kdy se vyplatí budovu zbourat a postavit novou  
 $KH(b)$  tržní hodnota budovy  
 $KH(p)$  tržní hodnota pozemku

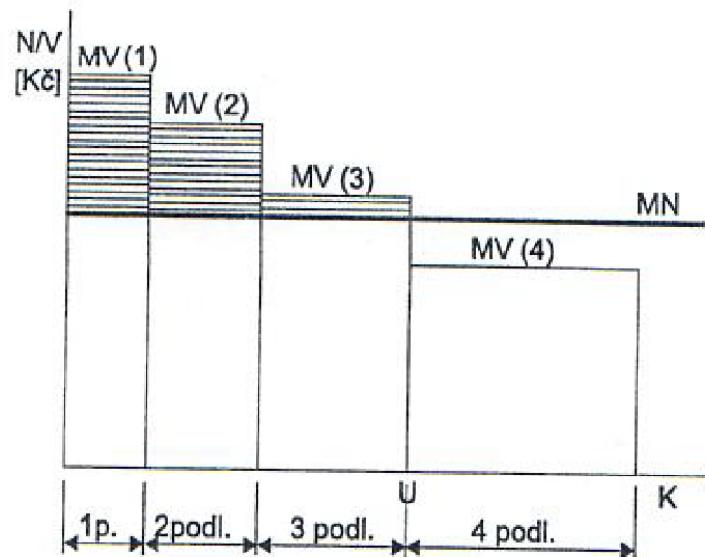
Graf 3.2.6 Ekonomické zdůvodnění úpadku některých čtvrtí



- $N/V$  náklady / výnosy  
 $K$  jednotky kapitálu =  
 = jednotky intenzity využití  
 $MN$  mezní náklady  
 $MV$  mezní výnosy  
 $U$  optimální výše investice,  
 t.j. optimální intenzita využití  
 hrubá hodnota rozvoje  
 (maximální přijatelná  
 cena pozemku)  
 kapitál vynaložený  
 na dosažení optimálního  
 využití pozemku

Graf 4.2.2 Optimalizace intenzity využití





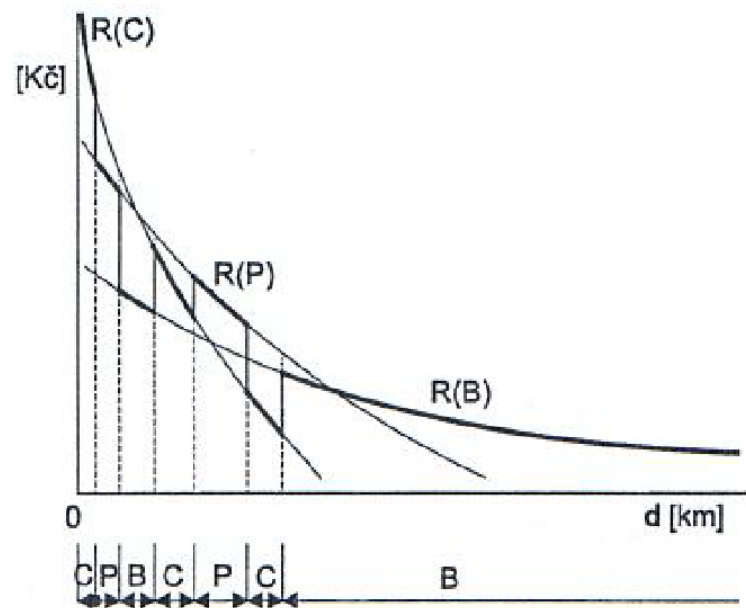
- N/V náklady / výnosy
- K jednotky kapitálu = jednotky intenzity využití
- MN(i) mezní náklady pro i-té podlaží
- MV(i) mezní výnosy z i-tého podlaží
- U optimální výše investice, t.j. optimální intenzita využití
- ▨ hrubá hodnota rozvoje

Graf 4.2.3 Ekonomická optimalizace podlažnosti budovy



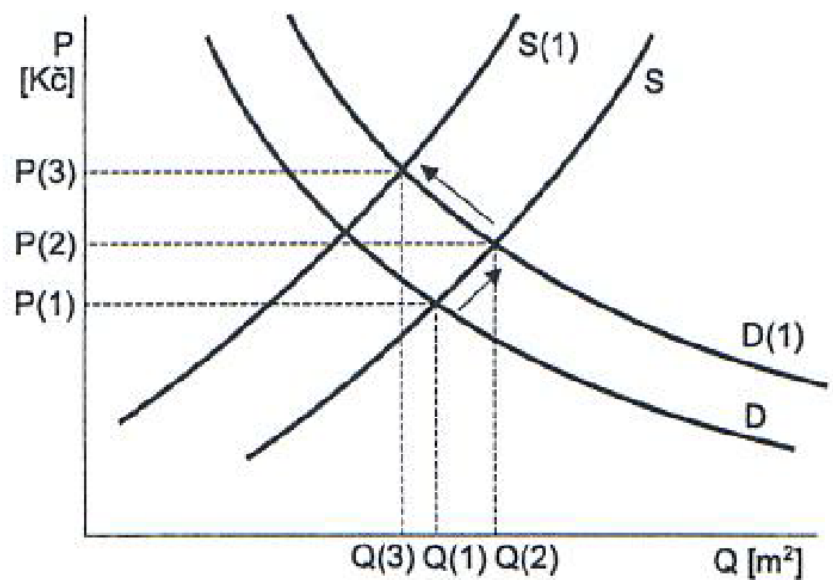
<b>V - výnosy</b>	<b>výnos z nájmu</b>	hrubý výnos (+)			
		náklady na obhospodařování (-)	provozní náklady správa a údržba (odpisy)		
		ztráty z provozu a nevyužití (-)	náběh užívání průběžné neobsazení		
	<b>jednorázové příjmy</b>	příjmy z prodeje (+)			
<b>C - náklady</b>	<b>realizační náklady</b>	<b>stavební náklady (hard costs)</b>	hrubé stavební náklady	demolice a příprava pozemku terénní a pozemkové úpravy úprava staveniště nová výstavba rekonstrukce	
			provozní soubory + technologie		
			vliv cenového růstu během výstavby		
			<b>"měkké" náklady (soft costs)</b>	projektové práce	přípravné práce projekt a dozor
				vedlejší náklady	
		rezerva			
		správní poplatky			
		připojení a spoluúčast na infrastrukturách		technická infrastruktura komunikace veřejné vybavení	
		odvod za zábor půdy			
		ostatní náklady		zprostředkování financování	
				vystěhování, uvolnění budovy	
				broker - provize z nájmu	
				vedlejší náklady	
			reklama		
			zahájení provozu náběh užívání (poč. ztráta)		
<b>náklady financování (capital costs)</b>	cena kapitálu na pozemek				
	cena kapitálu na stavbu				
	cena kapitálu na náběh využití				
<b>odměna developera</b>					
<b>cena pozemku</b>					
<b>R - rizika</b>	<b>politické riziko</b>				
	<b>riziko trhu</b>				

Graf 4.2.4 Struktura developerského propočtu ekonomické proveditelnosti rozvojového projektu



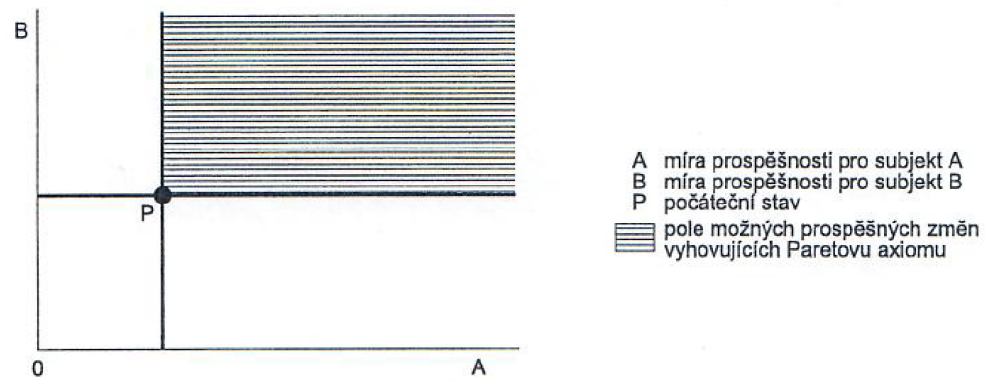
- 0 centrum města
- D vzdálenost (dostupnost) centra
- $R(C)$  (bid rent) komerční administrativy
- $R(P)$  (bid rent) průmyslové výroby
- $R(B)$  (bid rent) bydlení
- C zóna určená pro komerční administrativu
- P zóna určená pro průmyslovou výrobu
- B zóna určená pro bydlení

*Graf 5.1.1 Vliv regulace funkčního využití území na celkový výnos (rentu) z území – teoretický model podle koncentrické teorie*

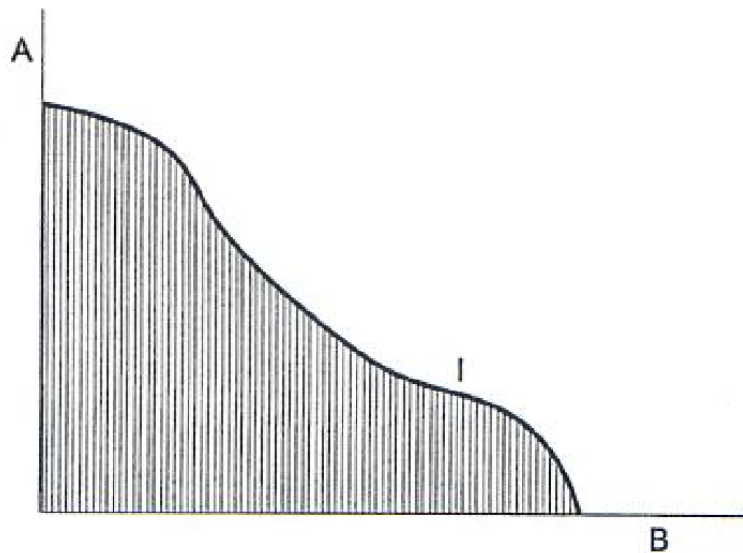


P cena  
 Q množství  
 S, D počáteční stav nabídky a poptávky  
 S, D(1) stav po přesunu části poptávky z  
 beznadějně nedostatkového  
 regulovaného bydlení  
 S(1), D(1) stav po přesunu části regulace i do  
 oblasti tržního bydlení (např.  
 zvýšená ochrana nájemníků)

*Graf 5.3.2 Působení regulace nájmů v netržním segmentu bydlení na trh s byty v tržním segmentu*

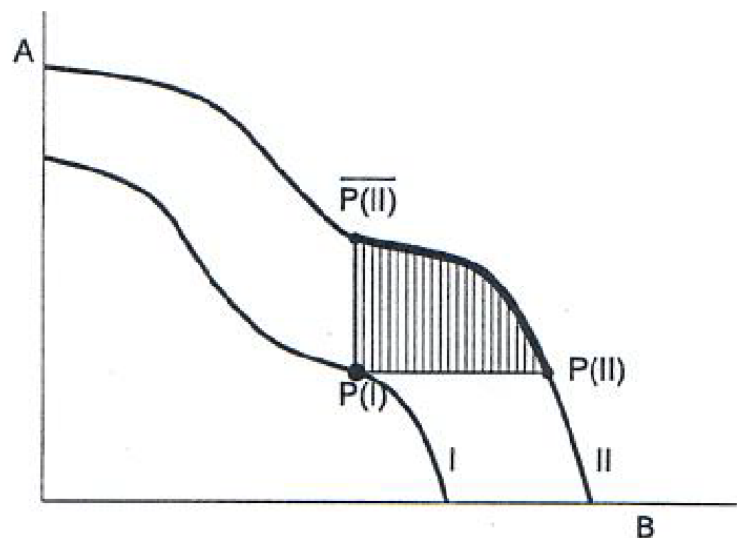


*Graf. 6.2.1 Paretovo kritérium obecné prospěšnosti pro dva subjekty*



- A míra prospěšnosti pro subjekt A
- B míra prospěšnosti pro subjekt B
- I izočára největších možných dosažitelných prospěchů při objemu zdrojů I
- ▨ zdroje o objemu I - možné pole využití

Graf 6.2.2 Maximalizace užítku (pro dva subjekty)



- A míra prospěšnosti pro subjekt A
- B míra prospěšnosti pro subjekt B
- I izočára největších možných dosažitelných prospěchů při objemu zdrojů I
- II ditto při zvýšení objemu zdrojů (investici)
- $P(I)$  počáteční stav
- $P(II)-P(I)$  úsek křivky II, kde je dosaženo maximální prospěšnosti pro subjekty A, B při dodržení Paretova kritéria

Graf 6.2.3 Paretoovo kritérium a maximalizace užítku při obecně prospěšné rozvojové investici