



TRH NEMOVITOSTÍ

3.KAPITOLA – EKONOMIKA ÚZEMNÍHO
ROZVOJE



- **SPECIFIKACE TRHU NEMOVITOSTÍ**

- **CENA A HODNOTA NEMOVITOSTÍ**

- **DYSFUNKCE TRHU NEMOVITOSTÍ**

● SPECIFIKA TRHU NEMOVITOSTÍ

FYZICKÁ ●

POLOHA
VYUŽITÍ
ZMĚNA ZPŮSOBU UŽÍVÁNÍ
EKONOMICKÝ POTENCIÁL
ZPŮSOB UŽÍVÁNÍ
POZEMKU

● SOCIÁLNÍ

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

CENA A HODNOTA NEMOVITOSTI

PROSTOROVÉ FAKTORY

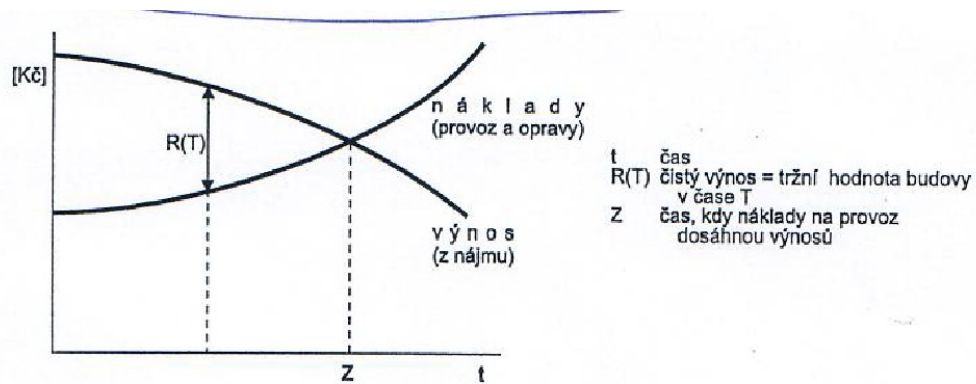
- ÚROVEŇ
MAKROPOLOHY
- ÚROVEŇ MEZIPOLOHY
- ÚROVEŇ
MIKROPOLOHY

ČASOVÉ ZMĚNY CENY A HODNOTY NEMOVITOSTI

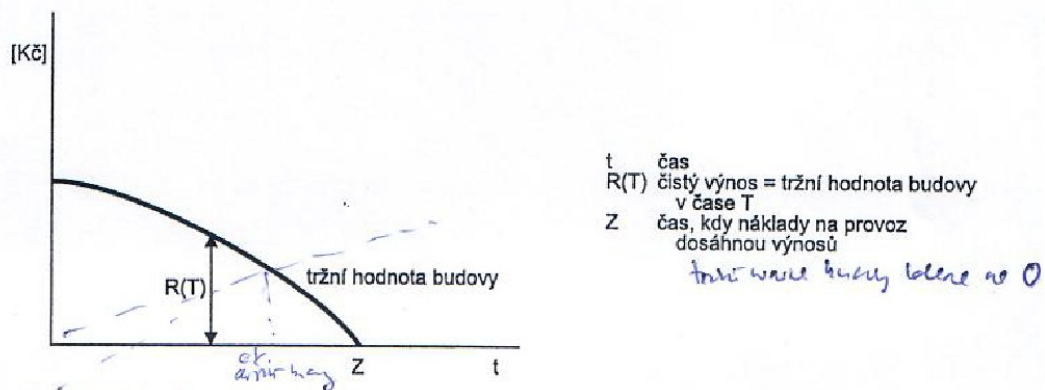
- KONJUKTURÁLNÍ ZMĚNY
- ZMĚNA HODNOTY
NEMOVITOSTI V
PRŮBĚHU ŽIVOTNOSTI

ZJIŠŤOVÁNÍ CENY NEMOVITOSTI

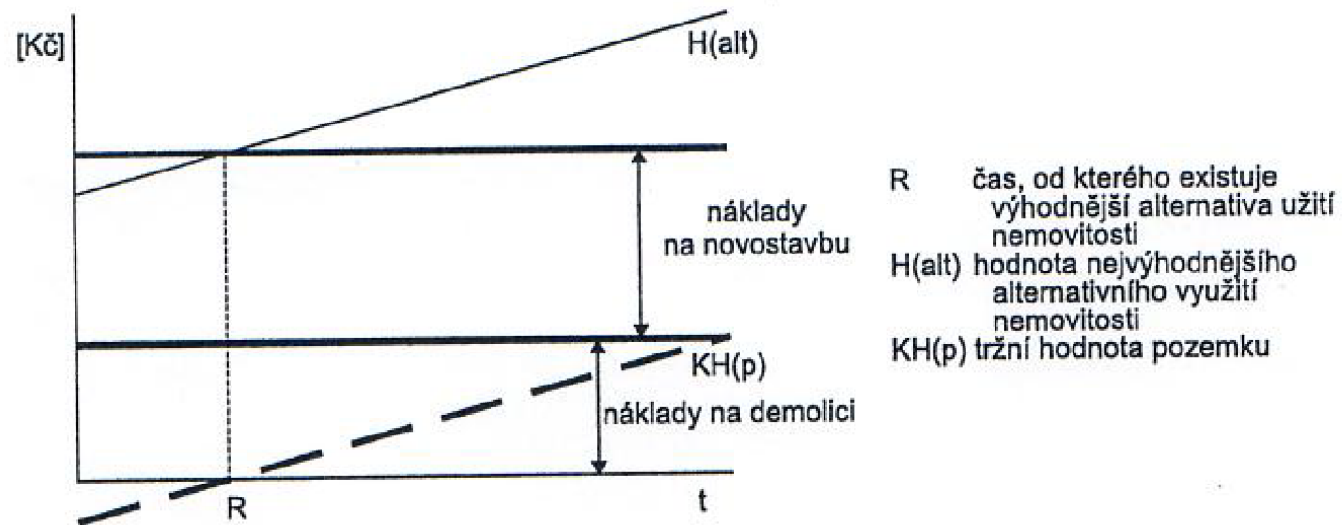
- OCEŇOVÁNÍ
NEMOVITOSTÍ JAKO
CELKŮ
- OCEŇOVÁNÍ A
HODNOCENÍ BUDOV
- OCEŇOVÁNÍ POZEMKŮ



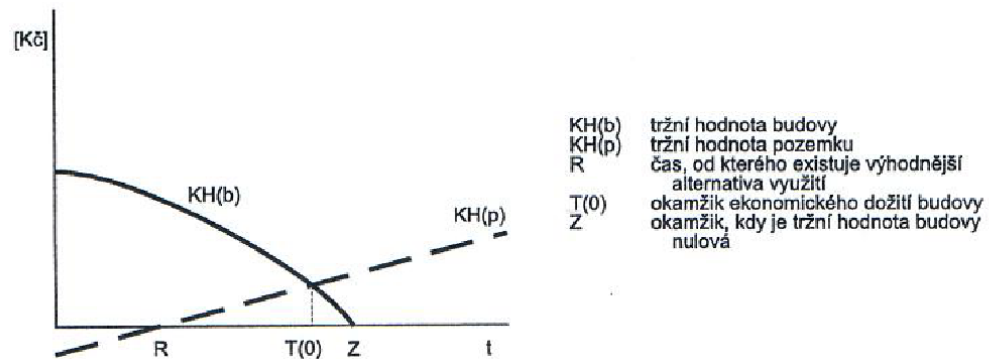
Graf 3.2.1 Změna nákladů a výnosů z budovy v čase



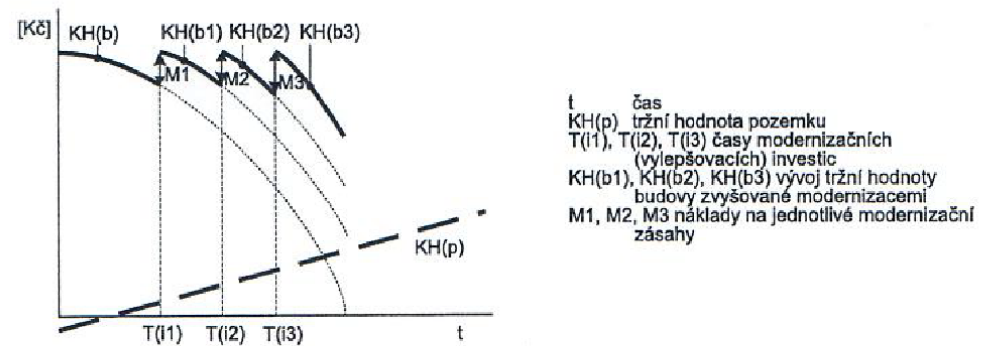
Graf 3.2.2 Změna tržní hodnoty budovy v čase



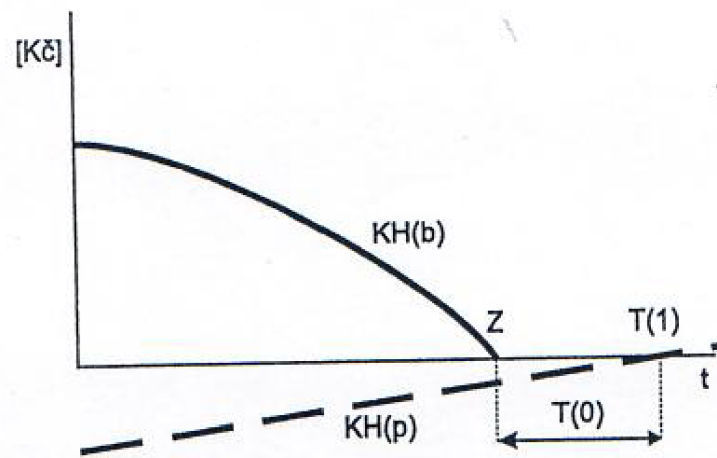
Graf 3.2.3 Optimalizace času pro přestavbu v závislosti na změně tržní hodnoty pozemku



Graf 3.2.4 Ekonomická životnost budovy

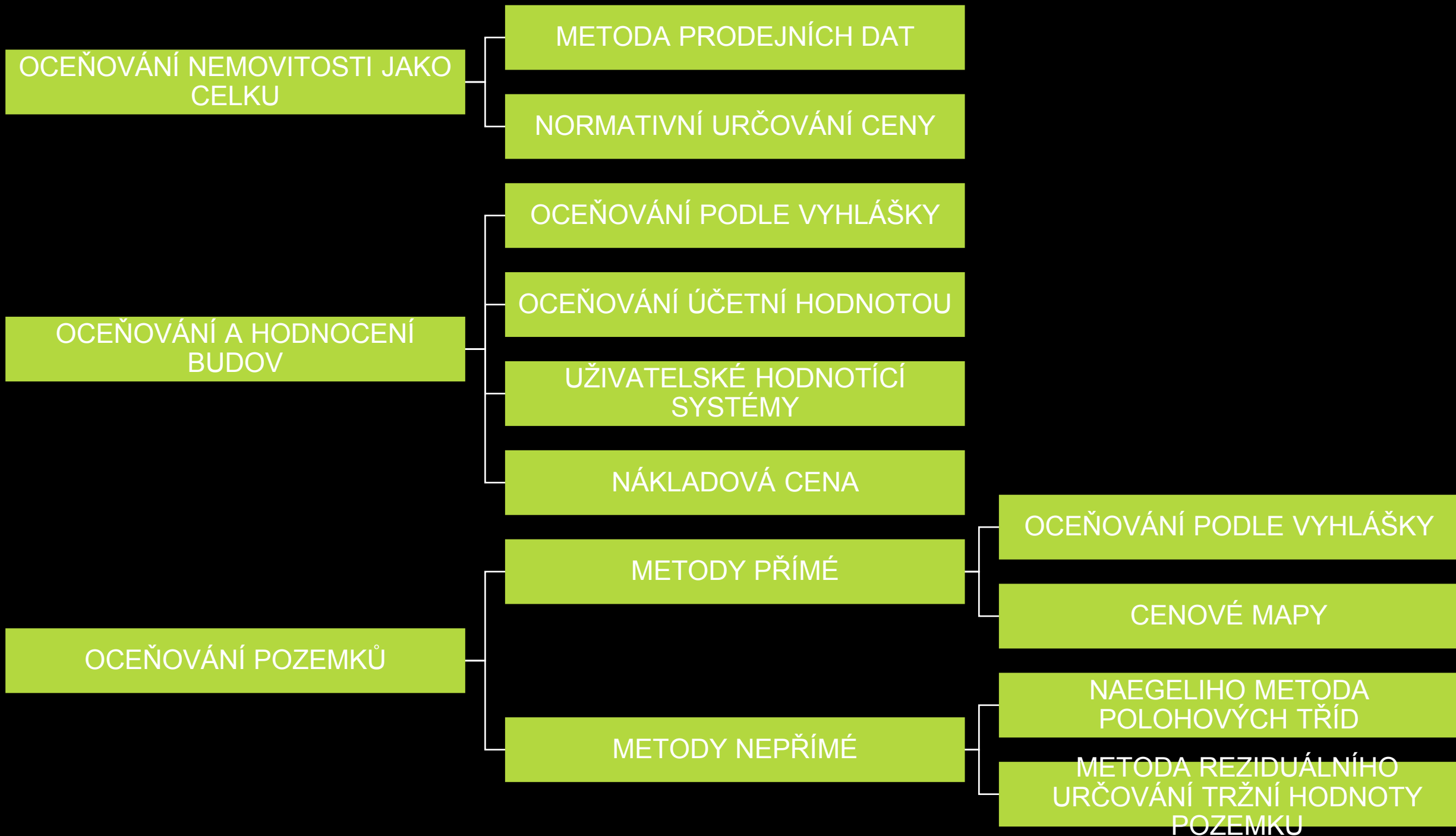


Graf 3.2.5 Vliv modernizačních zlepšení na ekonomickou životnost budovy



- 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



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



ÚZEMNÍ ROZVOJ

4.KAPITOLA



- **SUBJEKTY ÚZEMNÍHO ROZVOJE**

- **PROJEKTY ÚZEMNÍHO ROZVOJE**

- **PŘÍPRAVA PROJEKTU ÚZEMNÍHO ROZVOJE**

—● **SUBJEKTY ÚZEMNÍHO ROZVOJE**

STAVEBNÍCI

INVESTOŘI

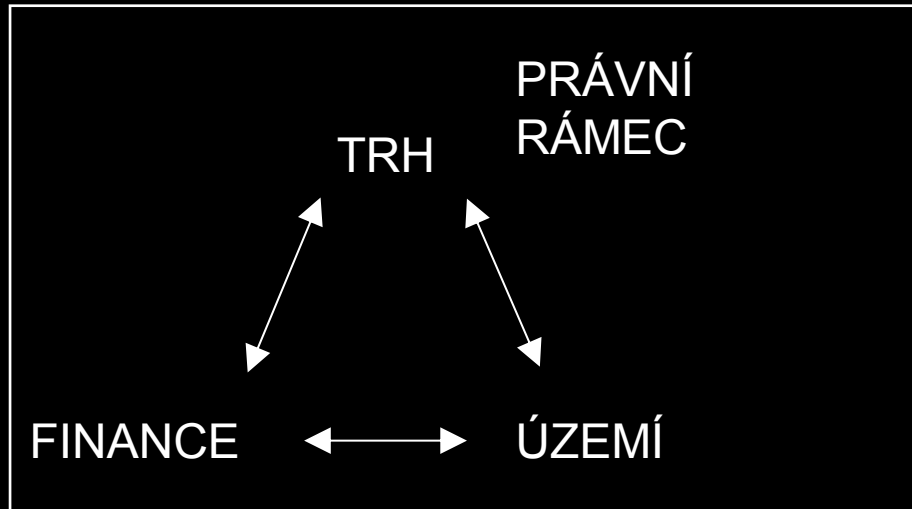
DEVELOPEŘI

**KOMERČNÍ
PODNIKATELÉ**

**VEŘEJNÉ
SUBJEKTY**
VEŘEJNÝ
ZÁJEM

**NEZISKOVÉ
SUBJEKTY**

PROJEKTY ÚZEMNÍHO ROZVOJE



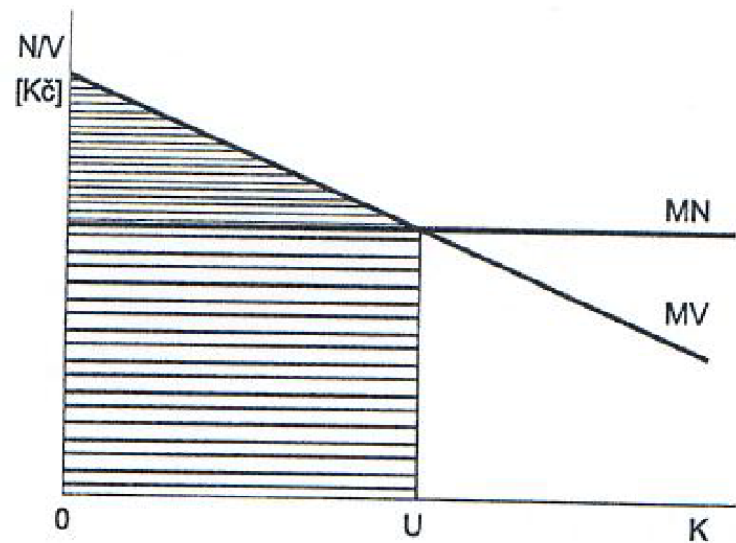
FAKTORY EKONOMICKY ÚSPĚŠNÉHO
ÚZ.ROZVOJE


EKONOMICKÁ
PROVEDITELNOST

FUNKCE A STANDARD
VYUŽITÍ

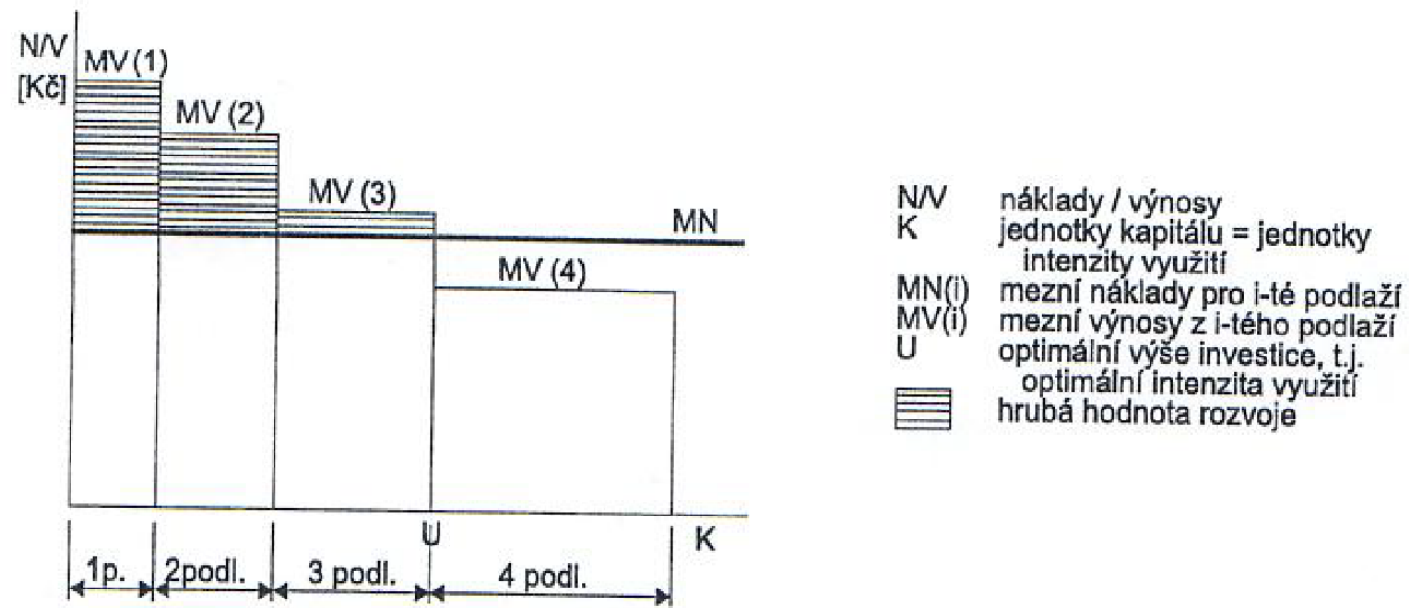
FORMA
ROZVOJE





- NV 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



Graf 4.2.3 Ekonomická optimalizace podlažnosti budovy



OPTIMÁLNÍ INTEZITA ÚZEMNÍHO ROZVOJE

CENA POZEMKU

EKONOMIKA
PROJEKTU

EKONOMICKÁ HODNOTA ČASU

VNĚJŠÍ PODMÍNKY PROJEKTU

FINANCOVÁNÍ
PROJEKTU

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 BYTŮ
- POPTÁVKA – KVANTITATIVNÍ A KVALITATIVNÍ SLOŽKA
- NABÍDKA – KVANTITATIVNÍ A KVALITATIVNÍ SLOŽKA





TRH S KANCELÁŘSKÝMI PROSTORY

- POPTÁVKA – KVANTITATIVNÍ A KVALITATIVNÍ ANALÝZA
- NABÍDKA – KVANTITATIVNÍ A KVALITATIVNÍ ANALÝZA



TRH S PROSTORAMI PRO MALOOBCHOD

SPECIFIKA TRHU S MALOOBCHODNÍMI PROSTORAMI
PŘÍSTUPY KE ZKOUMÁNÍ PREFERENČNÍHO CHOVÁNÍ SPOTŘEBITELŮ

- POPTÁVKA – KVANTITATIVNÍ A KVALITATIVNÍ ANALÝZA
- NABÍDKA – KVANTITATIVNÍ A KVALITATIVNÍ SLOŽKA





URBANISTICKÝ NÁVRH

EKONOMICKÉ POSOUZENÍ

FINANČNÍ ROZBOR

PRÁVNĚ ORGANIZAČNÍ POSOUZENÍ

V - výnosy	výnos z nájmu	hrubý výnos (+)			
		náklady na obhospodařování (-)	provozní náklady správa a údržba (odpisy)		
		ztráty z provozu a nevyužití (-)	náběh užívání průběžné neobsazení		
	jednorázové příjmy	příjmy z prodeje (+)			
C - náklady	realizační náklady	stavební náklady (hard costs)	hrubé stavební náklady	demolice a příprava pozemku terénní a pozemkové úpravy úprava staveniště nová výstavba rekonstrukce	
			provozní soubory + technologie		
			vliv cenového růstu během výstavby		
			"měkké" náklady (soft costs)	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)			
náklady financování (capital costs)	cena kapitálu na pozemek				
	cena kapitálu na stavbu				
	cena kapitálu na náběh využití				
	odměna developera				
	cena pozemku				
R - rizika	politické riziko				
	riziko trhu				

Graf 4.2.4 Struktura developerského propočtu ekonomické proveditelnosti rozvojového projektu

