Obsah

1 Úvod 11

2 Metody modelů vývoje cen rezidenčních nemovitostí 13

2.1 Širší souvislosti o trhu bydlení z pohledu ekonomické teorie 13

2.2 Modely cen nemovitostí v zahraniční 16

2.2.1 Metoda opakovaných prodejů (Repeat-Sales Price Method). 16

2.2.2 Hedonický cenový index 17

3 Developerské projekty 21

3.1 Fáze a druhy developerských projektů 21

3.1.1 Developerský projekt 21

3.2 Rizika developerských projektů 24

3.3 Developerské projekty – shrnutí 26

4 Charakteristika rozhodujících faktorů realitního trhu v České republice 27

4.1 Charakteristika rezidenčního trhu v České republice 29

4.1.1 Dostupnost bydlení v České republice 29

4.1.2Nabídka na realitním trhu v České republice 30

4.1.3 Poptávka na realitním trhu v České republice 32

4.1.4 Ceny bytů v České republice 33

4.1.5 Rozhodující faktory rezidenčního trhu v České republice 34

4.2 Obecná charakteristika bytového fondu v ČR 35

4.3 Vývoj realitního trhu v Praze 37

4.3.1 Rezidenční trh v Praze 38

4.3.2 Struktura druhů bydlení v Praze 40

4.3.3 Rezidenční development v Praze 44

4.4 Charakteristika trhu pozemků v České republice 50

4.4.1 Ceny pozemků pro developerské projekty 51

4.4.2 Rozhodující faktory trhu pozemků v České republice 52
4.5 Charakteristika trhu průmyslových nemovitostí v České republice 52
4.6 Charakteristika trhu kancelářských nemovitostí v České republice 54
4.7 Charakteristika trhu maloobchodních prostor 55
4.8 .. Charakteristika rozhodujících faktorů realitního trhu v České republice - shrnutí 56
5 Strategie developerských společností v kontextu současné situace na realitním trhu 57
5.1 Zaměření developerské společnosti 57
5.2 Financování developerského projektu 58
5.3 Srovnání strategie prodeje a pronájmu developerského projektu 58
5.3.1 Prodej projektu 59
5.4 Srovnání strategie prezentace mateřské firmy a konkrétního developerského projektu 61
5.5 Alternativní struktury developerských společností 61
5.5.1 Mateřská a dceřiná společnost 62
5.5.2 Joint venture 62
5.5.3 Předběžné financování (Forward funding) 62
5.5.4 Smluvní zajištění 62
5.6 Dopad krize na developerské projekty 63
6 Problematika oceňování developerských projektů 64
6.1 Metody oceňování developerských projektů 65
6.1.1 Metoda diskontovaného cash flow 65
6.1.2 Metoda kapitalizace čistých výnosů 67
6.2 Riziko a jeho měření 69
6.2. Měření rizika v oblasti investičního rozhodování 69

6.3 Stanovení diskontní míry 70
6.3.1 Současný stav problematiky 71
7 Návrh metodiky stanovení diskontní míry pro oceňování developerských projektů v České republice 81
7.1 Identifikace vhodné metody 81
7.2 Kombinovaná stavebnicová metoda 81
7.2.1 Maximální míra rizika 81
7.2.2 Minimální míra rizika 83
7.2.3 Stavebnicová část 86
7.2.4 Formalizace kombinované stavebnicové metody 90
8 Případové studie 92
8.1 Ocenění vybraných developerských projektů kombinovanou stavebnicovou metodou 92
8.2 Projekt A 92
8.2.1 Popis Projektu A 93
8.2.2 Ocenění Projektu A k 31. 12. 2010 93
8.2.3 Ocenění Projektu A k 31. 12. 2011 97
8.2.4 Ocenění Projektu A k 30. 6. 2012 101
8.2.5 Ocenění Projektu A k 31. 10. 2012 105
8.2.6 Ocenění Projektu A – závěr 106
8.3 Projekt B 106
8.3. Popis Projektu B 106
8.3.2 Ocenění Projektu B k 31. 10. 2010 107
8.3.3 Ocenění Projektu B k 31. 12. 2011 107
8.3.4 Ocenění Projektu B – závěr 111
8.4 Využívání modelů vývoje cen nemovitostí v České republice 112
8.5 Použití Hedonického přístupu pro model tržních cen rezidenčních nemovitostí 113
8.5.1 Datová základna 113

9 Závěr **119**

10 Literatura **121**

11 Seznam obrázků **128**

12 Seznam tabulek **129**

13 Seznam grafů **131**