

Tematické okruhy a otázky ke státní zkoušce pro Modul development

Development 1

1. Úvod do trhu s nemovitostmi, definice nemovitostního developmentu, tvorba hodnoty, životní cyklus nemovitosti
2. Realizační fáze nemovitostního developmentu (fáze 0 až 5)
3. Základy finančních investic (riziko, výnos, likvidita)
4. Projektové zadání a analýza projektových souvislostí, její vyhodnocení a specifikace nepeněžních a peněžních faktorů a jejich integrace do projektového zadání.
5. Tvorba hodnoty u soukromé investice a integrace nepeněžních a peněžních faktorů do projektového zadání (výnosy, rizika, náklady)
6. Tvorba hodnoty u veřejné investice a integrace nepeněžních a peněžních faktorů do projektového zadání (výnosy, rizika, náklady)
7. Nemovitostní development (souboru staveb nebo stavby, areálu) a kontext lokality (limity a potenciál). Role architekta v nemovitostním developmentu. Institucionální zázemí veřejného sektoru pro komunikaci s developerem (městský architekt, plánovací instituty a kanceláře, státní správa, role samosprávy)
8. Určení hodnoty nemovitosti (tržní hodnota, metody oceňování, YIELD a doba návratnosti)
9. Právní aspekty investic do nemovitostí (vlastnictví, služebnosti, nájem, obchodní právo, smlouva o dílo, stavební právo, duševní vlastnictví)
10. Specifikace rizik a příležitostí na příjmové a provozní stránce (stavebních, ekonomických, sociálních a environmentálních)
11. Investiční strategie a zadání klienta (client's brief)- integrace klíčových faktorů (sociální, ekonomické, environmentální, právní)
12. Studie proveditelnosti (Feasibility study), financování projektu a investiční rizika (ovlivnitelná – neovlivnitelná)
13. Projektový controlling (kontrola toků peněz, likvidita, účetnictví, daně)
14. Marketing a uplatnění projektu na trhu

Development 2

1. Definice projektu v projektovém řízení, analýza hranic projektu a projektových souvislostí, rozsah projektového řízení a specifikace
2. Plánování zdrojů projektu, organizační struktura a projektová kultura
3. Projektová administrace, dokumentace a technická podpora
4. Rozdělení odpovědnosti v rámci řídicího týmu, sestavení realizačního týmu (projektové řízení, design, poradenství - právní, nemovitostní, daňové, účetní, mediální a ostatní). Role architekta v projektu nemovitostního developmentu, druhy smluvních vazeb
5. Integrace poznatků z analýz do tvorby projektu - value engineering (hodnota x náklady x výnosy)
6. Specifika fáze 0 – akvizice (popis rizik a příležitostí, možnosti a míra ovlivnění nákladů)
7. Specifika fáze 1 – územní rozhodnutí (popis rizik a příležitostí, možnosti a míra ovlivnění nákladů)
8. Specifika fáze 2 – stavební povolení (popis rizik a příležitostí, možnosti a míra ovlivnění nákladů)
9. Specifika fáze 3 – výběr dodavatele (typy konstrukce dodávek stavebních prací, výběr dodavatele, podrobnost projektové dokumentace, popis rizik a příležitostí, možnosti a míra ovlivnění nákladů)
10. Specifika fáze 4 - realizační (popis rizik a příležitostí, možnosti a míra ovlivnění nákladů)
11. Specifika fáze 5 - uvedení do provozu (ukončení projektu a jeho vyhodnocení)
12. Specifika rezidenčního developmentu (obytné soubory)
13. Specifika developmentu kancelářských objektů