

LEXXUS NORTON



FOR US
EVERY HOME
IS SPECIAL

lexxusnorton.cz

CONSULTING

ZA KAŽDÝM
DOMOVEM
VIDÍME PŘÍBĚH

OBSAH

- 01 Návrh/posouzení a optimalizace koncepce projektu
- 02 Makro analýza
- 03 Analýza konkurence
- 04 Doporučení prodejních cen
- 05 Consulting tým
- 06 Kompletní služby v průběhu developmentu
- 07 Reference & projekty

PROČ ZVOLIT LEXXUS NORTON CONSULTING?

LEXXUS NORTON se během 30 let činnosti podílel již na více než 300 developerských projektech s celkovou kapacitou přes 1 000 000 m² obytné plochy.

Jako zcela zásadní vnímáme přípravnou fázi projektu, během které lze provést všechny potřebné úpravy a navržený projekt optimalizovat tak, aby odpovídal aktuálním požadavkům a potřebám zákazníka. Naším cílem je navrhnout klientsky atraktivní projekt a současně maximalizovat zisk pro developera.



Naše zkušenosti a komplexní znalost předáme i Vám!

Poradenská činnost oddělení Consultingu se zaměřuje především na **přípravné fáze developmentu, vyhledávání příležitostí pro investice a zpracování analýz trhu** pro české i zahraniční developery, investory a bankovní ústavy.

Tým **LEXXUS NORTON Consulting** tvoří **renomovaní odborníci s dlouholetou praxí, cennými zkušenostmi a dokonalou znalostí realitního trhu.**

Věnujeme se například:

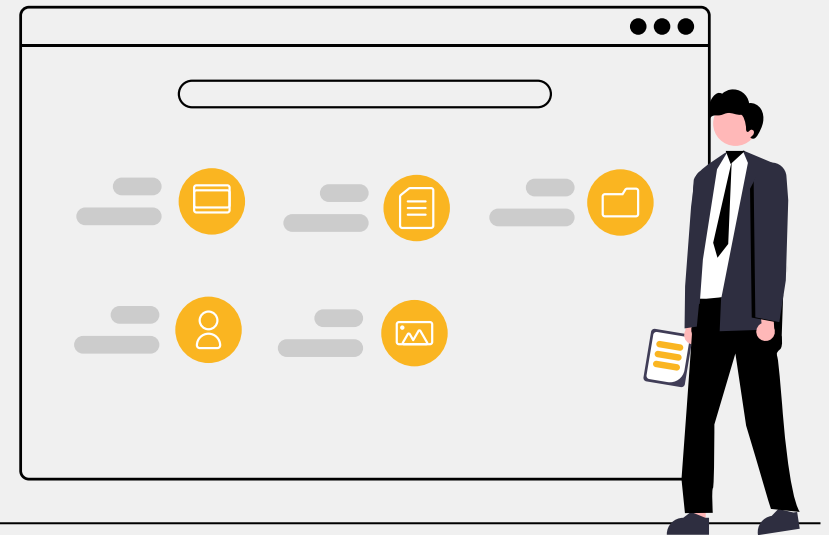
Analýze konkurence na trhu

Posouzení celkového konceptu rezidenčního projektu

**Stanovení doporučených
prodejních cen**

Určení vhodného standardu, výměr a dispozic bytů

Sledování trendů na trhu nemovitostí



NÁVRH/POSOUZENÍ A OPTIMALIZACE KONCEPCE PROJEKTU



01

Vhodný typ zástavby

Posoudíme, zda danému charakteru území odpovídají rodinné nebo bytové domy, doporučíme vhodné typy domů.

02

Řešení území

Navrhne typ staveb, které vyhovují konkrétním částem řešeného území a intenzitu zastavění. Určíme místa vhodná k umístění obchodů, kanceláří, restaurace, dětského hřiště, atd.

03

Architektonická studie

Zhodnotíme architektonické řešení, kapacitu projektu, orientaci ke světovým stranám, rozmístění balkonů, teras a předzahrádek, koncepci parkovacích stání a sklepních kójí.

04

Etapizace výstavby a prodeje

Při posuzování etapizace projektu zohledňujeme kapacitu, dále typ, umístění a orientaci budov i jejich pravděpodobné využití. Odhadneme průběh prodeje v jednotlivých fázích projektu.

05

Skladba bytů

Doporučíme skladbu bytů odpovídající lokalitě a očekávané cílové skupině projektu. Zabýváme se také výměrou bytů v jednotlivých kategoriích apod.

06

Dispozice

Analyzujeme dispozice jednotlivých bytů v projektu a případně navrhne úpravy. Cílem je dosažení optimálního využití prostoru a komfortu pro uživatele.

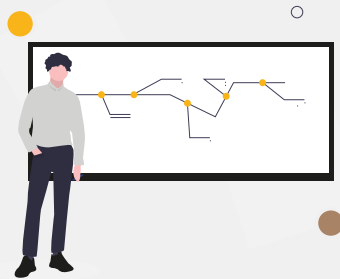
MAKRO ANALÝZA



01

Analýza trhu

Sledujeme trendy na vlastnickém i nájemním trhu, výstavbu (počet zahájených a dokončených jednotek a stavebních povolení za dané časové období), počet nabízených a prodaných jednotek, vývoj cen, dostupnost vlastnického bydlení, strukturu trhu.



02

Funkční využití dle územního plánu a lokalita

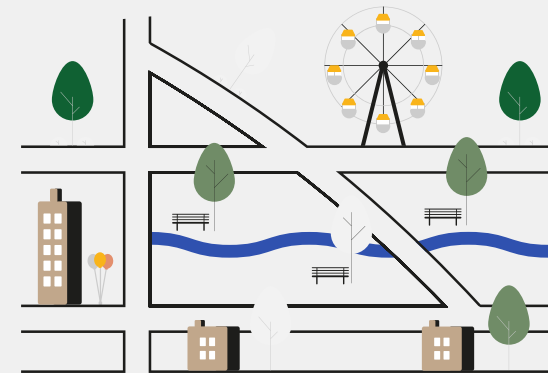
Vyhodnotíme, zda je možné v daném místě umístit stavby vzhledem k platnému územnímu plánu, případně s ohledem na plánované změny. Zohledňujeme přitom možnou kapacitu projektu, zastavěnost území, koeficienty zeleně, podlažnost a další faktory.



03

Dopravní infrastruktura a občanská vybavenost

Prověříme dopravní dostupnost projektu. Zhodnotíme vliv plánovaných změn dopravní infrastruktury na projekt.



04

Demografie a cílová klientela

Identifikujeme potenciální klientelu z hlediska věku, vzdělání, místa bydliště apod. Sledujeme demografické faktory, jako je vývoj populace, přirozený přírůstek i nárůst obyvatel migrací, zaměstnanost, národnost, hustotu a věkovou strukturu obyvatel.

05

Lokalita a občanská vybavenost

Posoudíme lokalitu a vyhodnotíme charakter okolní zástavby. Ověříme, zda jsou v okolí projektu školy, školky, obchody, lékaři, restaurace a ostatní občanská vybavenost.

06

Hypoteční trh

Analyzujeme vývoj úrokových sazeb, dosažený objem hypoték, průměrnou výši čerpaných hypotečních úvěrů, podmínky pro poskytnutí hypotečních úvěrů a regulaci bank.

ANALÝZA KONKURENCE



01

Identifikace přímé konkurence

Detailně analyzujeme nejbližší konkurenční projekty. Zkoumáme výhody a nevýhody konkurence, skladbu bytů a rodinných domů, cenovou hladinu, použité standardy, termíny dokončení, podmínky financování, apod. Zaměřujeme se také na konkurenci v širším okolí projektu. Monitorujeme rovněž situaci na sekundárním trhu.

02

Cenové srovnání

Analýza cenové hladiny probíhá vždy na srovnatelné bázi – pracujeme zejména s cenou za m² se zohledněním balkonů/lodžii/před/zahrádek/sklepa/parkingu. Sledujeme také ceny parkovacích stání a sklepů, pokud nejsou zahrnuty v cenách jednotek. Analýzu provádíme z různých perspektiv – dle specifického území, ceny v rámci daného projektu nebo souboru projektů, ceny podle dispozic bytů apod. Výstup je jedním ze základních podkladů pro správné nastavení prodejních cen.

03

Analýza dle kategorie bytu

Vytváříme rozbory z pohledu skladby bytů a výměr jednotlivých bytů v rámci kategorií. Analýza je prováděna na úrovni požadovaného území nebo za vybraný soubor projektů.



04

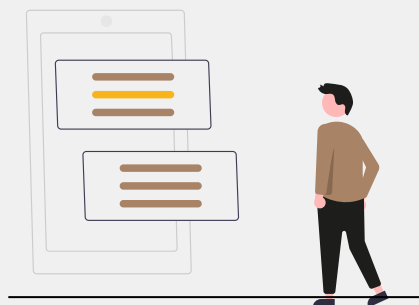
Vlastní detailní databáze developerských projektů

Využíváme interní data získaná pravidelnou analýzou trhu. Sbíráme informace o velikosti projektu, termínu dokončení, počtu prodaných bytů a rodinných domů, počtu jednotek v konkrétních kategoriích, cenách a velikosti bytů a rodinných domů a parkovacích stání, standardního vybavení nebo podmínkách financování. Jde o základní informační zdroj, ze kterého vychází naše doporučení cen, skladby a výměr jednotek a standardního vybavení.

05

Plánované projekty

Identifikujeme plánované projekty a porovnáme jejich charakteristiku.



06

SWOT analýza

Provádíme rozbor silných stránek (Strengths), slabých stránek (Weaknesses), příležitostí (Opportunities) a hrozeb (Threats) u posuzovaného projektu.

DOPORUČENÍ PRODEJNÍCH CEN



01

Interní model pro tvorbu cen

Máme interní know-how pro nastavení prodejních cen projektů. Vycházíme z cenové hladiny v dané lokalitě, přihlížíme ke standardu i charakteru projektu. Následně individuálně upravujeme cenu každé jednotky se zohledněním jejích specifik, jako je orientace ke světovým stranám, umístění v rámci podlaží, dispozice atd. Jedná se o model, ve kterém jsou jednotlivé parametry provázané, aby mezi jednotkami byly zachovány požadované proporční rozdíly.

Naším cílem je nastavit ceny tak, aby byla každá jednotka konkurenceschopná a výsledný zisk pro developera byl co nejvyšší, ovšem s přihlédnutím k optimální době prodejnosti a dalším parametrům. Výstupem je ceník jednotlivých jednotek a agregované informace zobrazující např. průměrnou prodejní cenu a velikosti jednotek dle kategorií, které poskytujeme také v grafické podobě.



02

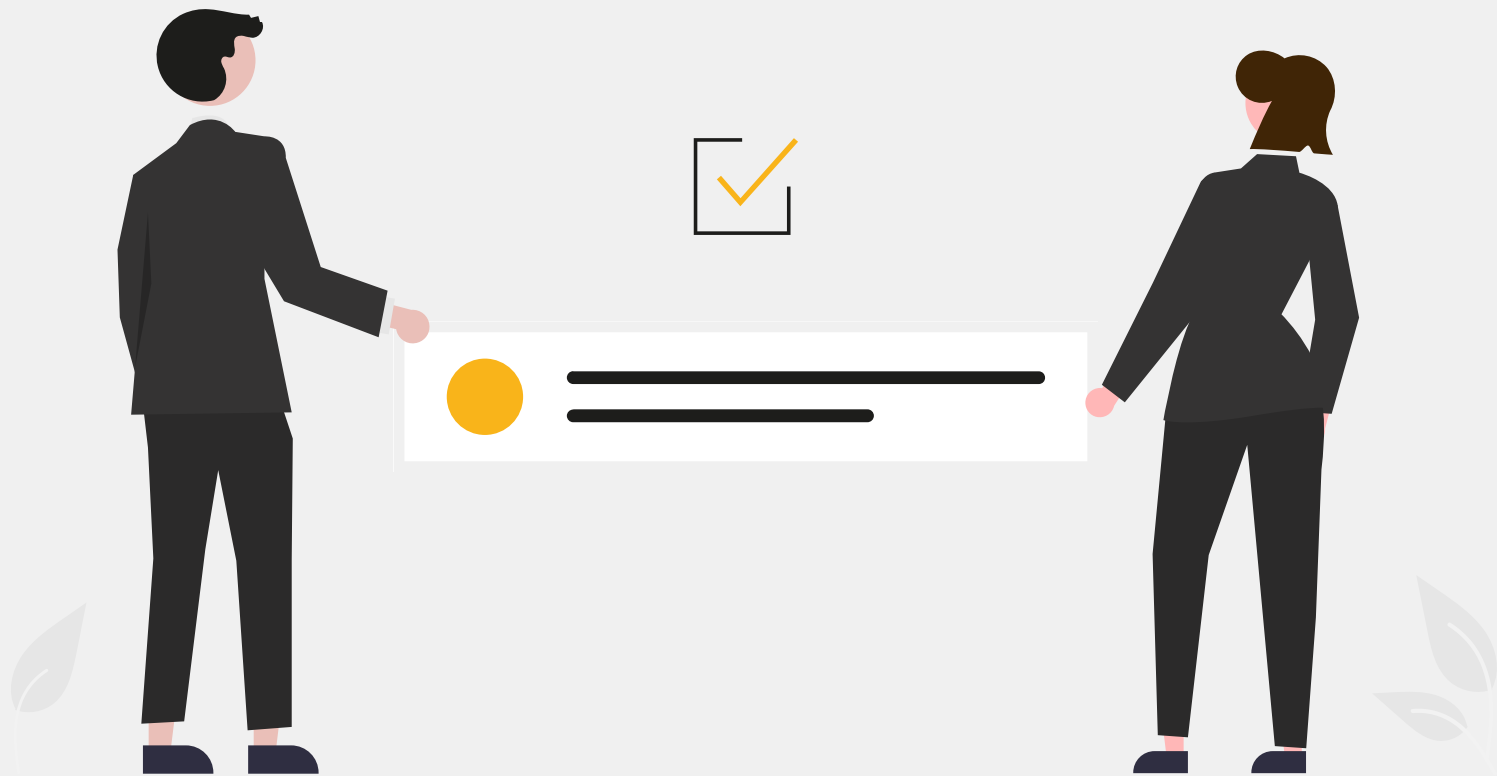
Základní hodnocené parametry

Lokalita, cílová skupina, standard a charakteristika projektu, konkurence, dispozice, umístění na patře, orientace ke světovým stranám.

03

Cíl = Dosažení optimálního tempa prodeje - maximalizace zisku celého projektu

CONSULTING TÝM



Ing. Martin Rajtora

Martin se specializuje na přípravu prodejních ceníků nových bytů i rodinných domů a na tržní oceňování rezidenčních nemovitostí.

Do společnosti LEXXUS NORTON nastoupil již v roce 2003 jako člen rozšiřujícího se konzultačního oddělení.

Dnes se vedle své hlavní specializace zabývá také oceňováním developerských projektů pro akviziční účely. Mimo to se v rámci celého týmu aktivně podílí na nastavení, konzultování a optimalizaci nových rezidenčních projektů.

Předchozí profesní zkušenosti získal v inženýrské a stavební sféře, kde působil řadu let zejména na technických pozicích. Krátce také působil v obchodní divizi reklamní společnosti.

K současnému dni už se Martin ve společnosti LEXXUS NORTON postaral o nacenění více než 10 000 nových bytů a rodinných domů a podílel se na konzultacích k více než 200 rezidenčním projektům.

martin.rajtora@lexxusnorton.cz
+420 603 218 473



Jana Panochová

Jana zpracovává analýzy trhu a aktivně se podílí na posuzování developerských projektů. Za dobu svého působení ve společnosti již posoudila a ocenila byty v 80 projektech.

Ve firmě LEXXUS NORTON pracuje od roku 2017, na realitním trhu ale působí dlouhodobě. V roce 1999 začala pracovat v realitní kanceláři jako realitní makléř se zaměřením na pronájmy, poté se specializovala na prodeje bytů. Později působila jako vedoucí prodejního týmu.

Má zkušenosti z developerské společnosti, kde měla na pozici projekt manažer na starosti obchodní přípravu a prodej bytů. Poté v této firmě pracovala jako manažer obchodního centra, ve kterém vedla tým zabezpečující právní servis, prodej a správu 200 bytů v developerských projektech.

jana.panochova@lexxusnorton.cz
+420 605 445 550



Ing. Aleš Kadlečík

Aleš má na starosti zejména koordinaci projektů a datové analýzy rezidenčního trhu. V oboru realit se pohybuje více než 10 let.

Kromě rezidenčního segmentu se velmi dobře orientuje také v komerčních nemovitostech a financích. Dlouhodobě působí jako člen výboru odborníků nemovitostních investičních fondů.

Předchozí profesní zkušenosti získal v mezinárodní poradenské společnosti. Působil také na pozici manažera v jednom z předních znaleckých ústavů – v této roli se podílel na přípravě konzultací a ocenění širokého spektra nemovitostí, od rezidenčních projektů přes administrativní a obchodní nemovitosti až po hotely.

Bohatou praxi má rovněž z oblasti firemních financí – má řadu zkušeností s oceněním obchodních společností například pro potřeby fúzí, akvizic, rozdělení nebo pro účely insolvenčních řízení. Vystudoval finance a oceňování na VŠE a dále navazující program oceňování nemovitých věcí na Institutu oceňování majetku.

ales.kadlecik@lexxusnorton.cz
+420 778 407 861



KOMPLEXNÍ SLUŽBY V PRŮBĚHU DEVELOPMENTU





Posouzení a optimalizace projektu

- Detailní analýza rezidenčního trhu
- Analýza konkurence
- Koncepce projektu
- Dispozice a výměry jednotek
- Standardy provedení
- Prodejní ceny

Příprava marketingu

- Určení cílové skupiny
- Kreativní koncept
- Vizualizace, video a foto
- Katalogové listy (půdorysy)
- Brožura
- Příprava Media plánu
- PR
- Příprava webové stránky (responsivní design)

Marketing a prodej

- Zahájení kampaně
- Cílený mailing
- Exekutiva online i offline media (PPC kampaně, sociální sítě, newslettery, realitní servery, billboardy)
- Tiskové zprávy
- Marketingová zpětná vazba
- Prohlídky na místě projektu

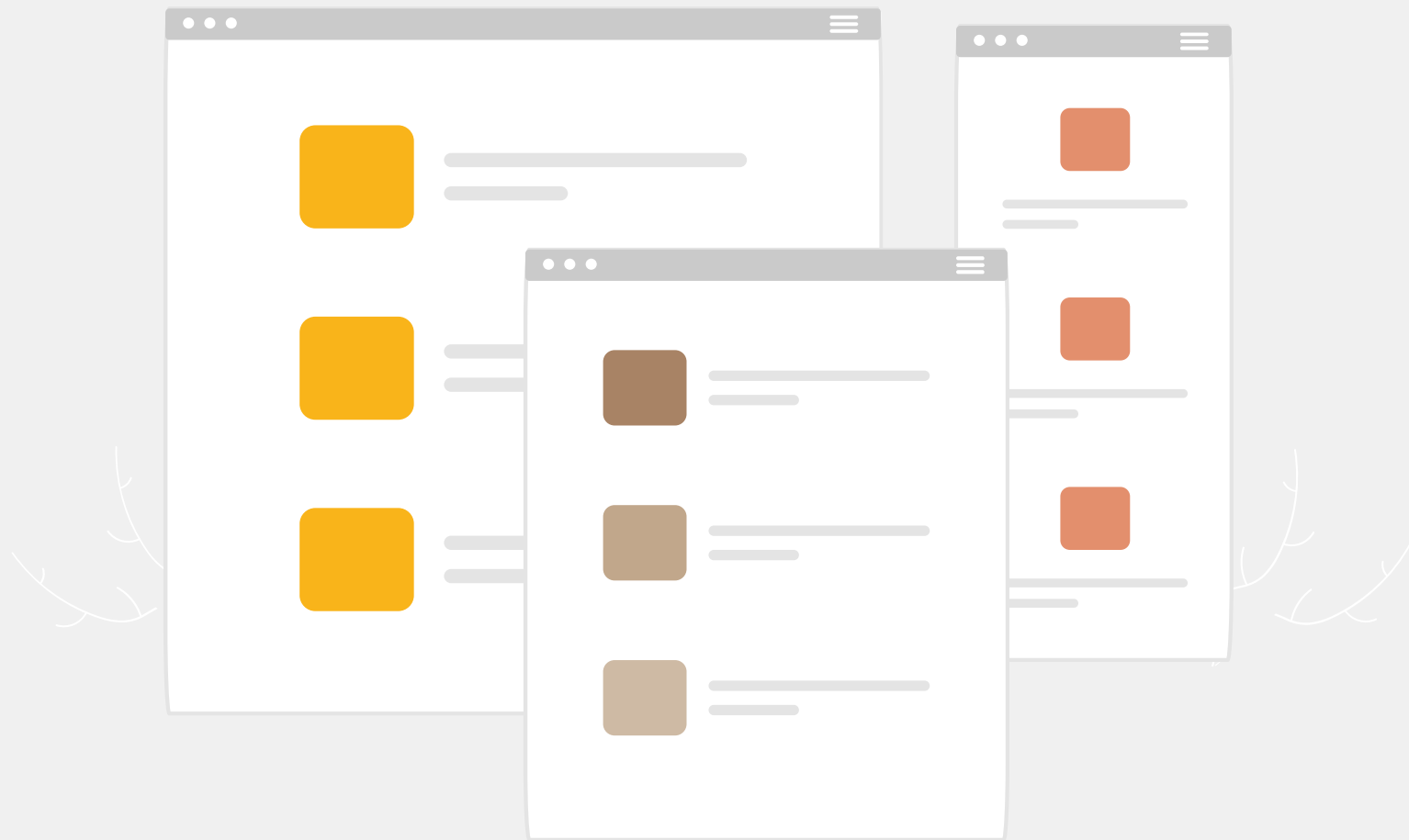
Další služby v průběhu prodeje

- Reporting prodejních výsledků
- Flexibilní přizpůsobování cenotvorby
- Vyjednávání podmínek smluv s klienty
- Komunikace klíčových změn
- Právní servis
- Hypoteční financování
- Kontinuální analýza trhu

Dokončení

- Účast při předávacím procesu
- Podpisy smluvních dokumentů

REFERENCE & PROJEKTY



PENTA

V INVEST

DARAMIS

STRABAG

 **UNICAPITAL**


Karlin Group

CPI
Property
Group


ubn
development


SWIETELSKY

 **KKCG**
Vision Beyond the Obvious

Star★Group Ltd.
Five Star Living

 **AFIDEVELOPMENT**


Invesco

J&T


HORIZON

Rezidence Riegrovy Sady



Rezidence Churchill



Rezidence u Boroviček





Vila Vlašimská



Sámova 12



Zahrady Roztoky

Tulipa City



Tulipa Třebešín



Kejřův Park





**FOR US
EVERY HOME
IS SPECIAL**

Consulting team

Ing. Martin Rajtora
Residential Specialist

martin.rajtora@lexxusnorton.cz
+420 603 218 473

Jana Panochová
Senior Consultant

jana.panochova@lexxusnorton.cz
+420 605 445 550

Ing. Aleš Kadlečík
Senior Consultant

ales.kadlecik@lexxusnorton.cz
+420 778 407 861

Mgr. Denisa Višňovská
Sales Director, Partner

denisa.visnovska@lexxusnorton.cz
+420 606 338 765

**LEXXUS
NORTON**

LEXXUS a.s.
náměstí Republiky 2090/3a
110 00 Praha 1
IČ: 26208024 | DIČ: CZ26208024
+420 221 111 900
www.lexxusnorton.cz