

CO LIDÉ CHTĚJÍ?



Lidé nechtějí stavět. Nechtějí vyřizovat stavební povolení. Nechtějí projektovou dokumentaci, síťovat pozemek ani stavět příjezdovou komunikaci. Nechtějí dokonce ani pozemek. Co tedy chtějí? Chtějí bydlet! Žijeme v době, kdy se každý stává odborníkem ve svém povolání nebo se jím učí být, aby měl ve společnosti co nejlepší uplatnění. Doby Ferdů Mravenců už jsou pryč. Chápeme tu změnu a nabízíme lidem to, co chtějí. Chtějí bydlet jinak a my si uvědomujeme, že čím blíže pod nos jim jejich nový domov přineseme, tím vyšší bude naše odměna. Snem moderních lidí je stěhovat se do nového pouze se svými zavazadly a nemuset nic řešit. To jim rádi dopřejeme!

PROČ MICRODEVELOPMENT?



Výše zhodnocení pozemku roste se stavem připravenosti pozemku pro výstavbu. Pokud je pozemek prověřen, zasiťován, má stavební povolení nebo už je na něm postavena stavba, jeho cena oproti vynaloženým nákladům exponenciálně vzrůstá. **Vyšší cena = vyšší čistý výnos.**

Většinu developerů zajímají velké celky, za jejichž výkup investoři nabízejí nízké ceny. Naše filozofie vychází z partnerství. Pomůžeme vám s každým krokem a naučíme vás, jak být developerem a neztratit se v byrokratické džungli.

Umíme vyřídit veškeré formality, zajistit projektové financování, sestavit investiční plán, zařídit realizaci inženýrských sítí, staveb a zaštitit i koncové zhodnocení. V případě zájmu pomůžeme s daňovou optimalizací výnosů.

KDO JSME?

Tým odborníků se zkušenostmi ve stavebnictví, přípravě staveb, projekci a legislativě stavebního zákona a hlavně s manažerskými dovednostmi v řízení developerských projektů.



3 STAVAŘI



3 ARCHITEKTI



5 PROJEKTANTŮ



3 INŽENÝŘI



6 PROJEKTOVÝCH
MANAŽERŮ



5 INVESTIČNÍCH
PORADCŮ



20 INVESTORŮ



9 OBCHODNÍKŮ



15 MAKLÉRŮ

SILNÝ TÝM / TH ARTE GROUP

THA. TH ARTE
DEVELOPMENT
GROUP

VR PROJECT
PROJEKČNÍ STUDIO

šetrné domy®

HYPOVČAS



MICRO
DEVELOPMENT

MICRO
INVESTMENT

Reality
se zárukou

thriftybuild®



housmart

THA. TH
PŘÍLEŽITOSTI

Myalbania
APARTMANY U MOŘE

**MICRO
DEVELOPMENT**



Microdevelopment se zabývá menšími celky pozemků, které chce majitel zhodnotit lépe, než kdyby je prodával ve stávajícím stavu. V případě microdevelopmentu je možné řízeně zhodnotit pozemky stejně jako u velkých developerských celků.

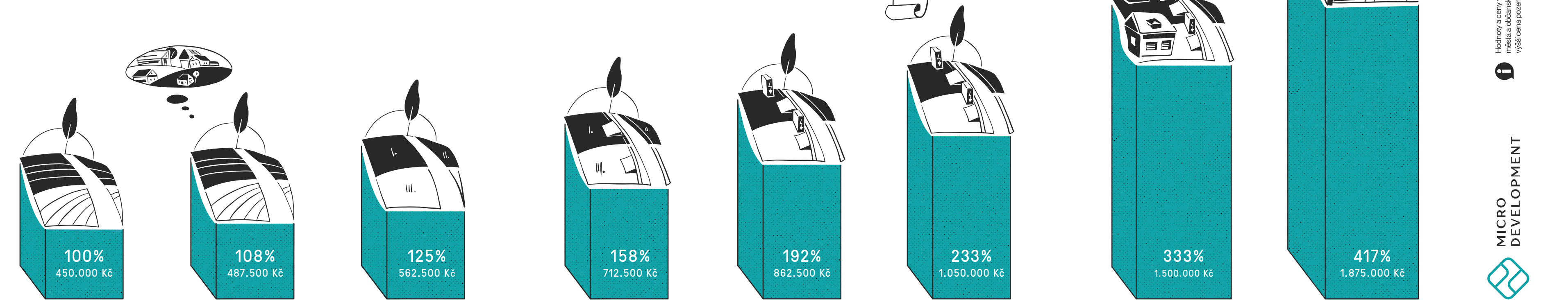
**MICRO
DEVELOPMENT**

Microinvestment & Microdevelopment s.r.o.
Křižíkova 180/28
186 00 – Praha 8

Ing. Daniel Mikulka, MBA
daniel.mikulka@tharte.cz
www.tharte.cz

THA. TH ARTE
DEVELOPMENT
GROUP

Microdevelopment se zabývá menšími celky pozemků, které chce majitel zhodnotit lépe, než kdyby je prodával ve stávajícím stavu. V případě microdevelopmentu je možné řízeně zhodnotit pozemky stejně jako u velkých developerských celků. Výhodou této služby je možnost zapojení se do procesu ať už z pozice investora nebo majitele pozemku ve kterémkoliv bodě. Je možné navázat na jakoukoliv stavební připravenost pozemku a zhodnocení bude adekvátní.



1. POLE K PRODEJI	2. POLE S VIZÍ A MYŠLENKOU	3. POLE ROZPARCELOVANÉ	4. POLE S KOMUNIKACÍ	5. POLE ZASÍŤOVANÉ	6. POLE SE STAVEBNÍM POVOL.	7. POLE SE STAVBAMI	8. POLE KDE SE BYDLÍ	
600 Kč/m²	650 Kč/m²	750 Kč/m²	950 Kč/m²	1.150 Kč/m²	1.400 Kč/m²	2.000 Kč/m²	2.500 Kč/m²	Cena za m²
450.000 Kč	487.500 Kč	562.500 Kč	712.500 Kč	862.500 Kč	1.050.000 Kč	1.500.000 Kč	1.875.000 Kč	Cena pozemku
100%	108%	125%	158%	192%	233%	333%	417%	Absolutní zhodnocení (%)
2%	4%	8%	8%	10%	24%	20%	24%	Relativní zhodnocení (%)

Začátkem každého developerského projektu je holý pozemek. V této fázi má tu nejnižší možnou cenu, a proto jej developeři vykupují. Cena takového pozemku je často několikrát nižší, než si majitelé představují. I v této fázi umíme pozemek zhodnotit, ne však tak výhodně jako v ostatních krocích.

Díky zkušenostem s developerskými projekty umíme odhadnout potenciál pozemku. Svoji vizi nastíníme klientovi v přehledných číslech a srozumitelné prezentaci.

Pokud pole rozparcelujeme na základě budoucí vize celého projektu, již se dají jednotlivé parcely prodávat koncovým klientům nebo třeba microinvestorům. Sice se na nich ještě nedá stavět a klienty čeká úskalí společných sítí, ale už pro ně máme něco uchopitelného.

Dalším krokem je výstavba komunikace, která je zásadní pro další nakládání s pozemkem. Obvykle to nebývá levná záležitost, ale finance vložené do této fáze se vrátí zhodnocené.

Společně s komunikací vyřídíme stavební povolení na hlavní řady sítí a na přípojné body pro každou parcelu. Cena pozemku je již minimálně dvojnásobně vyšší než cena pole. Takto připravený pozemek je dobře prodejný.

Vyřízení stavebního povolení je důležitým krokem k samotné výstavbě. Díky návaznosti předchozích fází si umíme tuto cestu o dost zkrátit. Pozemek se stavebním povolením je 100% stavební a prodávající nemusí mít obavy z budoucích reklamací od kupujících.

Předposlední krok určuje finální výši zhodnocení. Výstavbu máme ve své režii, a tak jsme schopni dopředu znát výsledek jak stavební, tak finanční. Stavíme kvalitní šetrné domy s dlouholetou životností a minimálními měsíčními náklady.

Pokud klientovi zařídíme i okolí domu v podobě plotu, terasy, parkovacích stání a trávníku, rád si připlatí, protože vše zahrne do jedné sumy. Takové nemovitosti jsou často prodané, aniž by se inzerovaly.