

A



ŠIRŠÍ CENTRUM PRAHY

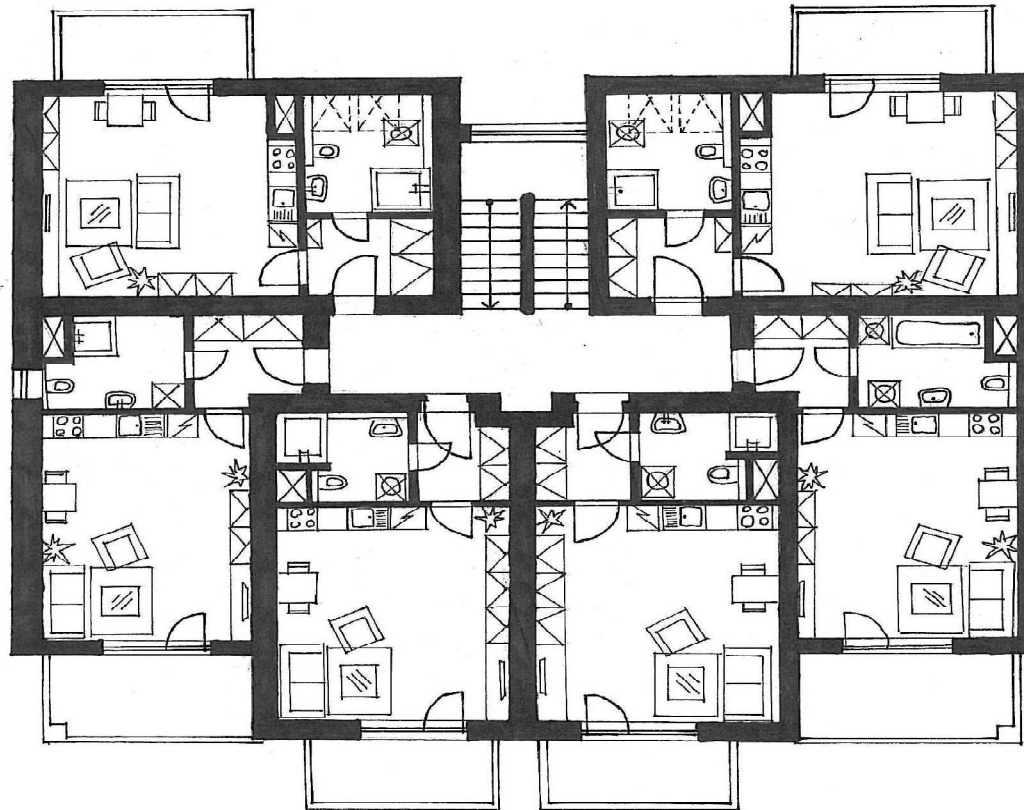
B



OKRAJ PRAHY

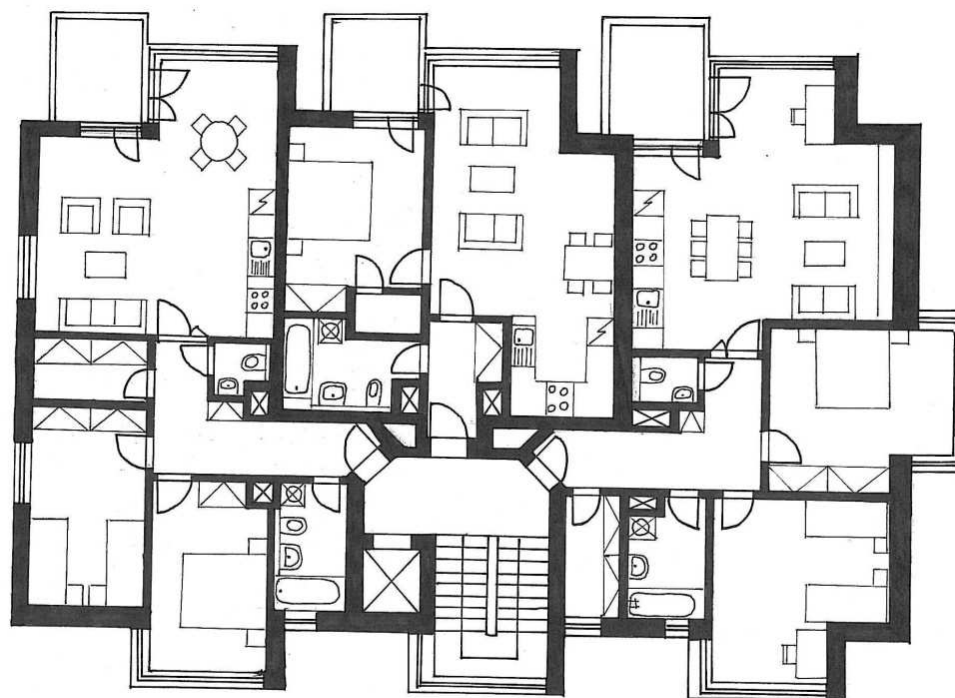


C



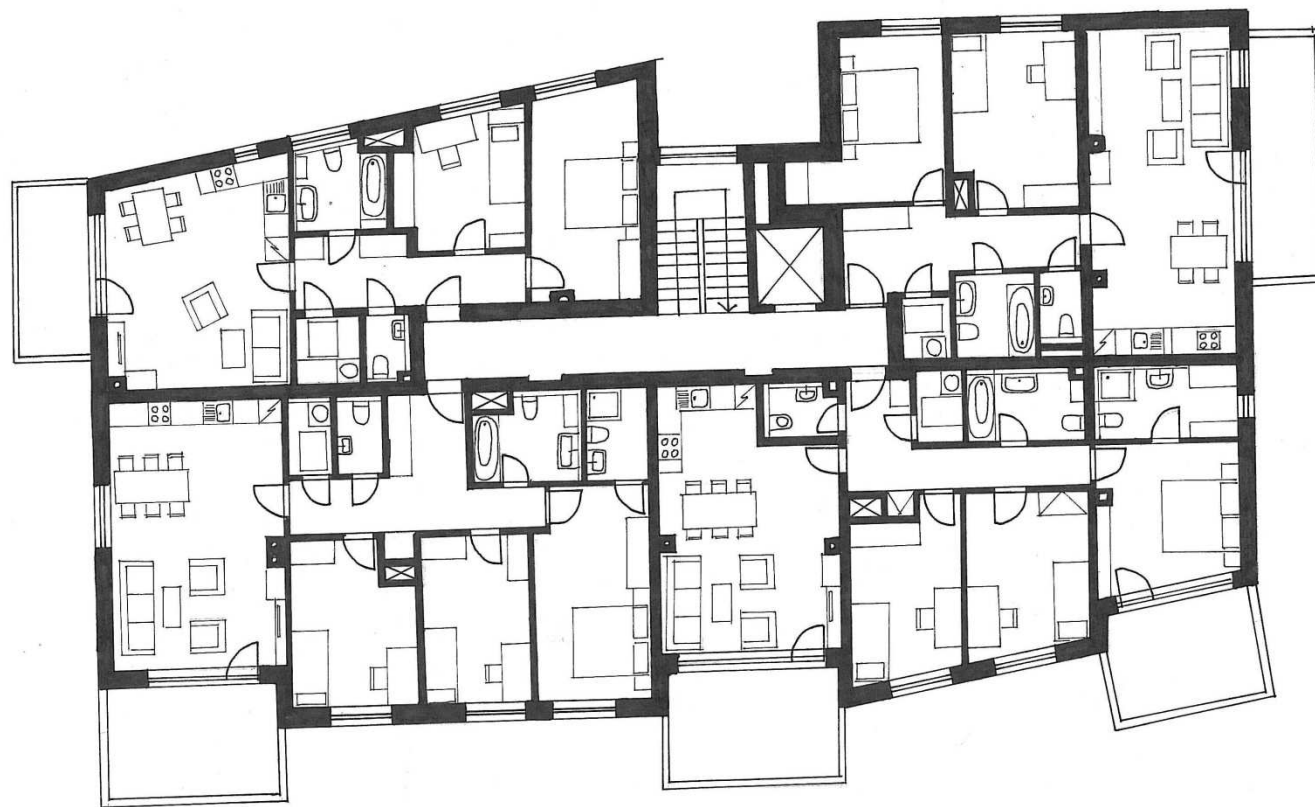
OKRAJ PRAHY

D



ŠIRŠÍ CENTRUM PRAHY

E



CENTRUM MALÉHO MĚSTA



Máte před sebou půdorysy typického podlaží pěti bytových domů, jejichž byty jsou aktuálně nabízeny ke koupi. Žádný z domů ještě není dostavěný. Ohodnoťte, prosíme, kvalitu dispozičního řešení podlaží i bytů: ohodnocení provedte přidělením bodů od jednoho do pěti – čím kvalitnější řešení, tím více bodů. Přidělený počet bodů prostě napište k půdorysu. Budete-li mít pocit, že postrádáte některé informace, které byste potřebovali, aby Vaše hodnocení bylo pokud možno objektivní, nemělo by to být důvodem k tomu, že ohodnocení neprovedete – pokuste se i tak rozhodnout a přidělit body, prosíme: skuteční zájemci o byt často také nemají – při „prvním přiblížení“, zpravidla na webu projektu – k dispozici všechny informace, které by uvítali ...





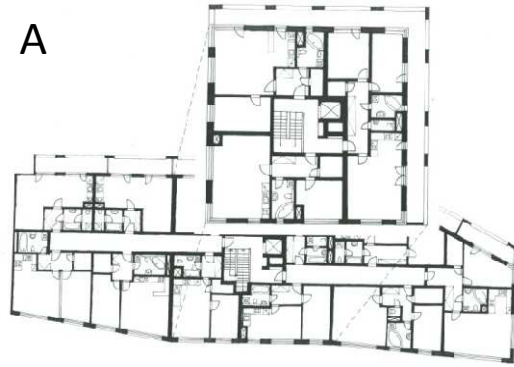
**co je kvalita?
v čem spočívá?**

pozná ji zájemce?

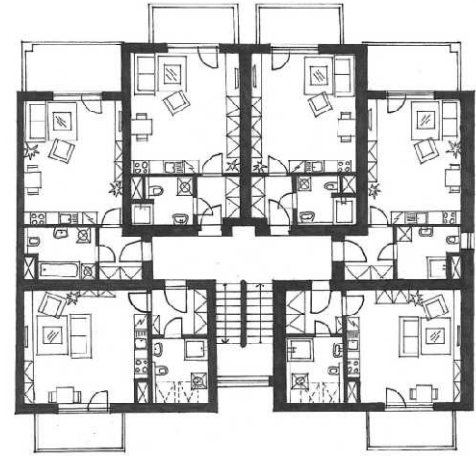
kdo ji vytváří?



A



C



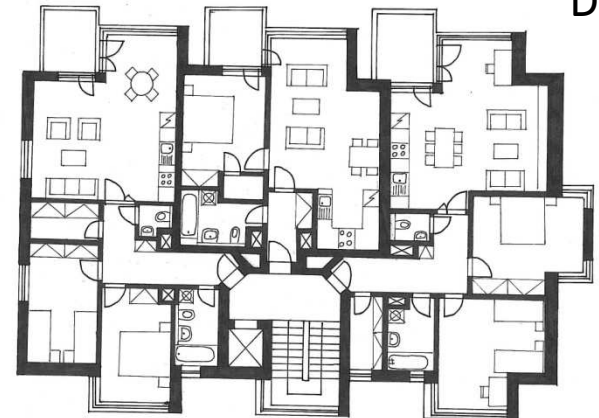
E



B



D





| projekt | body | lokalita | developer | architekt |
|---------|------|----------------------|--|--|
| A | 2,9 | širší centrum Prahy | silná značka, dominantní postavení na trhu | koncept nezávislého renomovaného architekta upraven závislým „no name“ |
| B | 2,4 | okraj Prahy | poměrně známá značka, nepřehlédnutelné postavení na trhu | nezávislý „průmyslový“ ateliér, „no name“ zaměstnanec |
| C | 2,9 | okraj Prahy | silná značka, dominantní postavení na trhu | závislý, „no name“ |
| D | 3,3 | širší centrum Prahy | silná značka, nemá výrazné postavení na trhu | nezávislý, renomovaný |
| E | 3,2 | centrum malého města | lokální, malý | nezávislý, renomovaný |



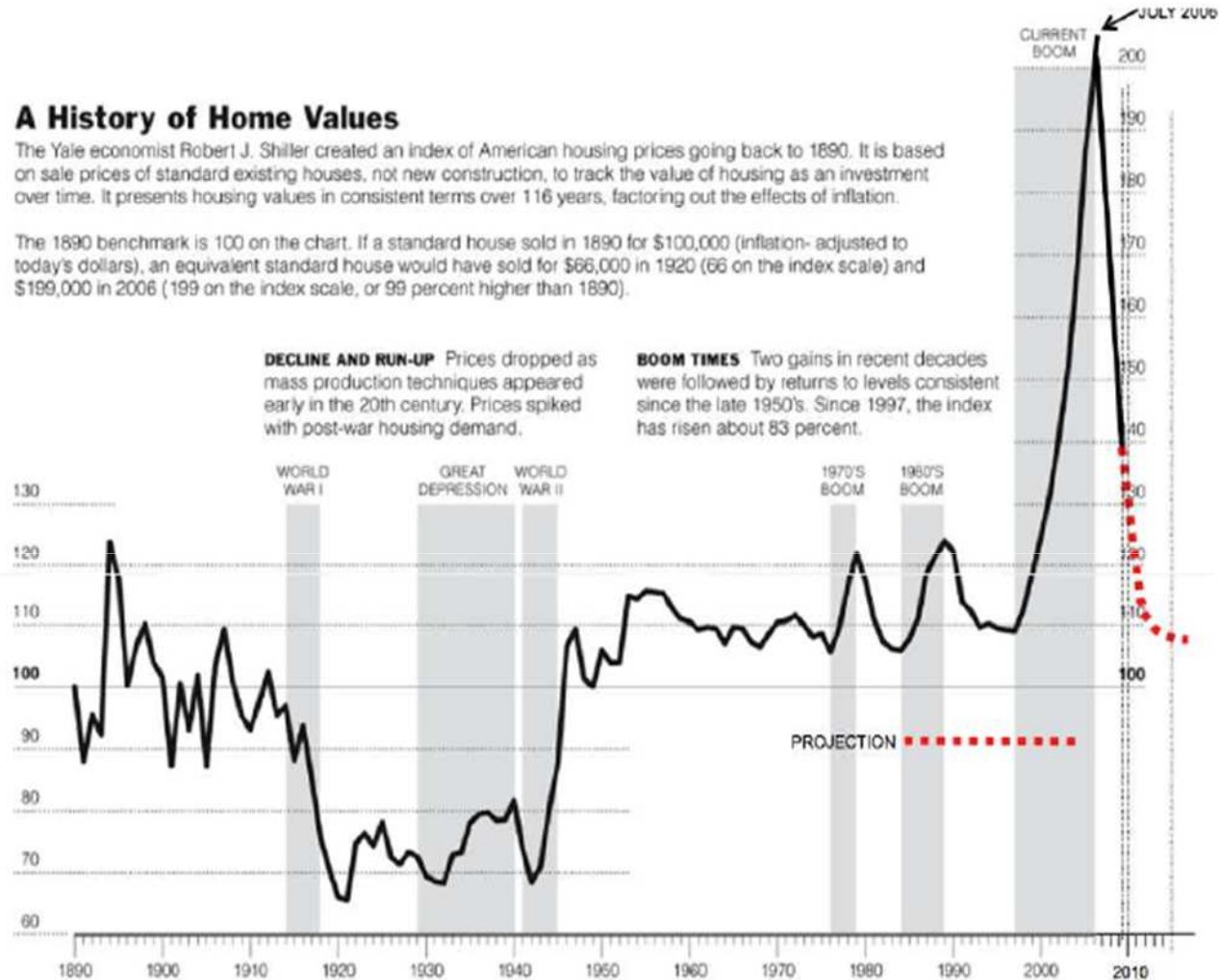
| projekt | produktivita HPP | developer | architekt |
|---------|----------------------|---|--|
| A | 91,9% | silná značka, dominantní postavení na trhu | koncept nezávislého renomovaného architekta upraven závislým „no name“ |
| B | 90,2% | poměrně známá značka, nepřehlédnutelné postavení na trhu | nezávislý „průmyslový“ ateliér, „no name“ zaměstnanec |
| C | 91,6% není výtah! | silná značka, dominantní postavení na trhu | závislý, „no name“ |
| D | 92,8% | silná značka, nemá výrazné postavení na trhu | nezávislý, renomovaný |
| E | 93,3% | lokální, malý | nezávislý, renomovaný |



A History of Home Values

The Yale economist Robert J. Shiller created an index of American housing prices going back to 1890. It is based on sale prices of standard existing houses, not new construction, to track the value of housing as an investment over time. It presents housing values in consistent terms over 116 years, factoring out the effects of inflation.

The 1890 benchmark is 100 on the chart. If a standard house sold in 1890 for \$100,000 (inflation-adjusted to today's dollars), an equivalent standard house would have sold for \$66,000 in 1920 (66 on the index scale) and \$199,000 in 2006 (199 on the index scale, or 99 percent higher than 1890).



Source: "Irrational Exuberance," 2nd Edition, 2006, by Robert J. Shiller

Bill Marsh/The New York Times

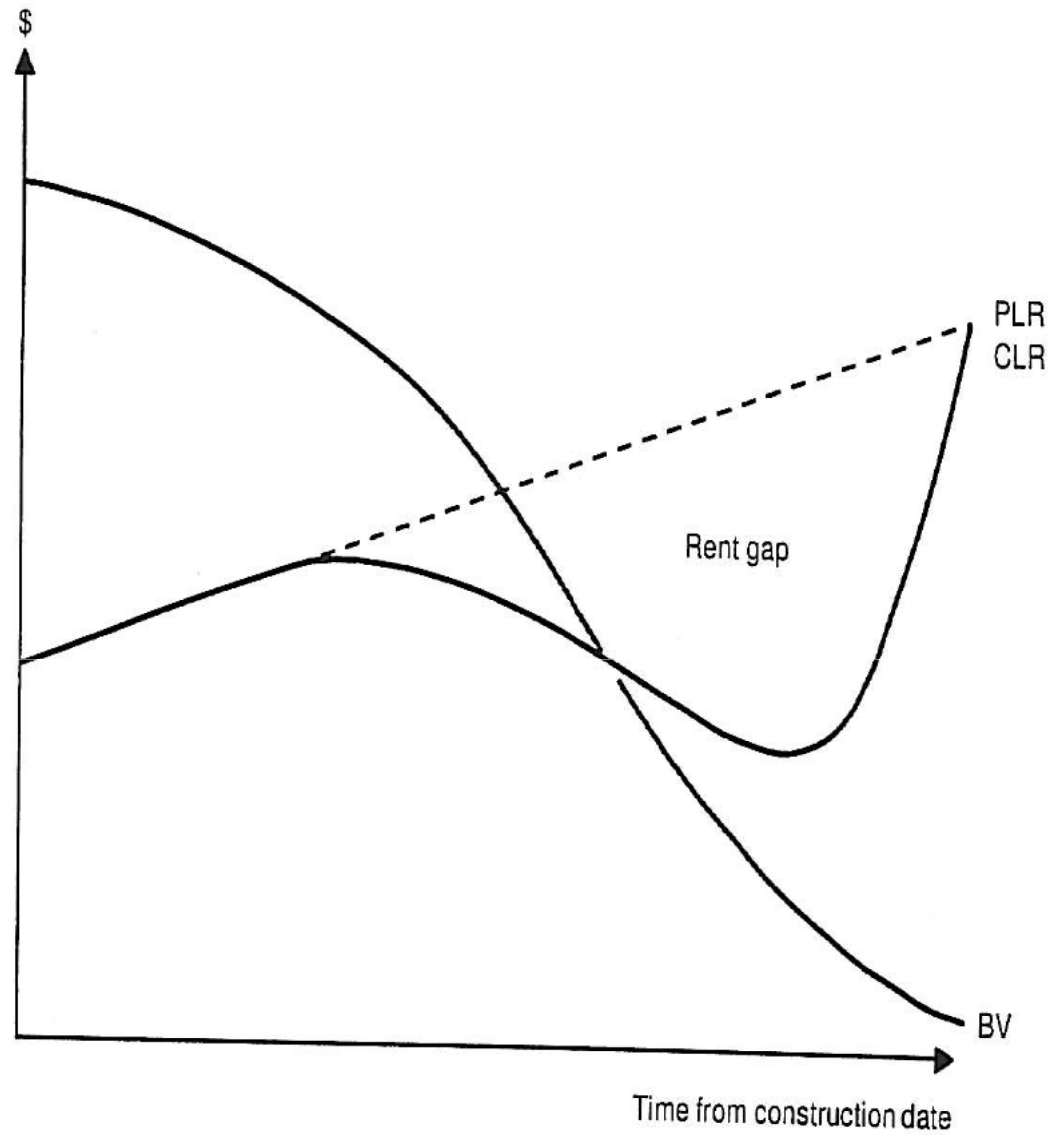
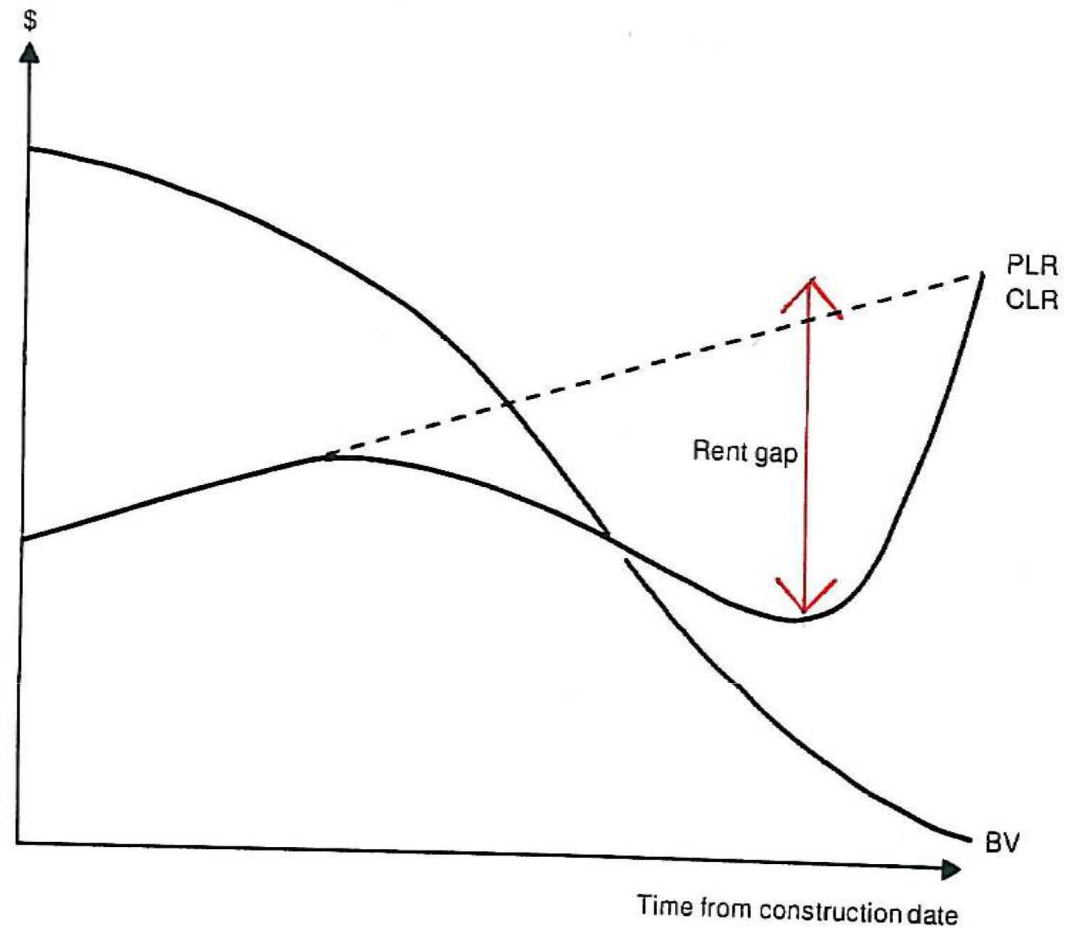


Figure 1. The rent gap. PLR = potential land rent; CLR = capitalised land rent (corresponds to actual land rent); BV = building value.



„... should not be reduced to a break-even point in real estate accounting“, nýbrž „... politicko ekonomická teorie nerovného vývoje v měřítku města a jako taková je neoddělitelná od vztahů ve společnosti a střetů sil, zapojených do tvorby a přivlastňování hodnot prostředí, vytvářeného stavební činností člověka.“ (Clark, E., 1995).

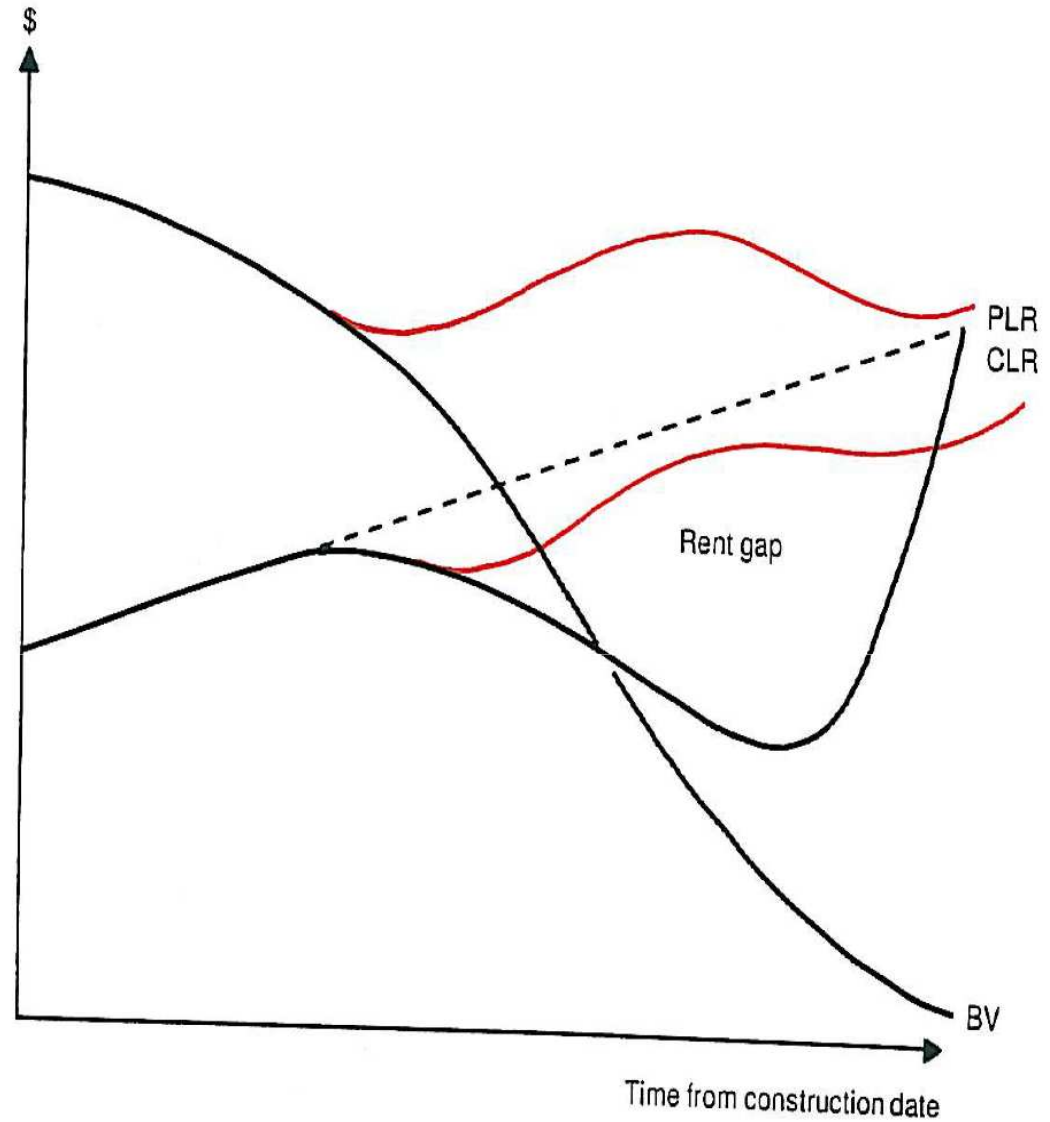


Figure 1. The rent gap. PLR = potential land rent; CLR = capitalised land rent (corresponds to actual land rent); BV = building value.



| pro-úpadkové působení | pro-vzestupové působení | |
|---|---|--|
| | sousedství historických („starousedlých“) „neighborhoods“ | |
| sousedství nové komunální nebo sociální výstavby | | |
| | kvalitní a dostatečně dimenzovaný veřejný a poloveřejný / polosoukromý prostor | |
| | kvalitní, dostatečně dimenzovaná společenská infrastruktura | |
| | kvalitní, dostatečně dimenzovaná infrastruktura služeb a obchodů v místě | |
| | dobrá dopravní dostupnost | |
| | centrální poloha | |
| | užívání na základě vlastnického vztahu | |
| nájemní vztah k užívaným nemovitostem | | |
| | dostatek parkovacích míst, nejsou kolize pěší a motorové dopravy (= pohodlí a bezpečnost) | |
| | smíšená sociální struktura obyvatel | |
| | vyšší vzdělání obyvatel, kreativní profese | |

sociální struktura a vztahy



| pro-úpadkové působení | pro-vzestupové působení | |
|-----------------------|--|-------------------|
| | „waterfront or main street location“ | kulturní hodnoty |
| | kvalitní, dostatečně dimenzovaná infrastruktura kultury a vzdělání v místě | |
| | sousedství historických lokalit | |
| | inspirativní sousedství nebo výhledy | |
| | estetické (architektonické) kvality prostředí - nadčasové | |
| | historie / „příběh“ lokality = „potential sense of community existing withn the nghb.hood“ | životní prostředí |
| | rekreační příležitosti | |
| | dostatek volného prostoru a zeleně v lokalitě | |
| | sousedství volného prostoru / přírodního prostředí | |
| | znečištění ovzduší a vody | |
| | masivní exploatace neobnovitelných zdrojů | životní prostředí |
| | ohleduplnost k životnímu prostředí | |



| pro-úpadkové působení | pro-vzestupové působení | |
|--|--|--|
| | dostatek vhodných pracovních míst v lokalitě a v dobře dosažitelné vzdálenosti | |
| | „preservations & reconstruction = less capital needed, more jobs + training“ | |
| | směs různých vzájemně se neobtěžujících funkcí v území | |
| monofunkční území | | |
| | funkční flexibilita infrastruktury služeb, obchodu, kultury, vzdělání a společenské infrastruktury | |
| nedostatečná / nevyhovující kvalita, trvanlivost a energetická úspornost staveb v lokalitě | | |
| globální měřítko | | |
| regionální měřítko | | |
| metropolitní měřítko / rozměr | | |
| | malá velikost lokality | ekonomická výkonnost a podmínky univerzální |



děkuji za pozornost