

TEST HANZAL (ze dne 29.5.2012)

Testy jsou oba kroužkovací, na výběr jsou 4 možné odpovědi. Zkusila jsem si vzpomenout, co jsme v tom testu měli, takže nevím přesně formulace odpovědí, tak to prosím berte jen jako seznam věci, na které je lepší se pro jistotu podívat... =o)

VÝROBNÍ ČINITELÉ

přírodní zdroje, práce, kapitálové zdroje

VÝROBNÍ PROCES

výrobní činitelé → výrobní proces → výstupy

EKONOMICKÉ SUBJEKTY

domácnosti, podniky, veřejný sektor

FÁZE ŽIVOTNÍHO CYKLU PROJEKTU

otázka byla položena tak, že se mělo vybrat, co tam patří, na výběr bylo:

- studie podnikatelských příležitostí.
- zpracování projektové dokumentace,
- realizace stavby
- údržba a opravy

správně je určitě, to co jsem podtrhla, ale fakt nevím, jestli tam nemá být i ta realizace stavby, mělo by to logiku, ale nemá to v tom svém obrázku...



CO JE TO KAPITALIZACE KAPITÁLU

přepočet důchodu z kapitálu na výši vkladu, který by při úroku vynášel daný důchod (podobně jako vnitřní výnosové procento), výnos z jistin = jistina krát úroková míra

CELKOVÉ NÁKLADY STAVBY - náklady vynaložené na přípravu, realizaci a uvedení stavby do provozu

Z ČEHO VYCHÁÍ CENA OBVYKLÁ

ze srovnání parametrů užitných vlastností a ceny daného zboží s vlastnostmi a cenami téhož nebo srovnatelného zboží prodávaného na soutěžních trzích v době uzavřené dohody o ceně

PODKLADY PRO ZPRACOVÁNÍ INVESTIČNÍHO ZÁMĚRU (ZADÁNÍ STAVBY)

koncepce rozvoje, územní plánovací dokumentace, průzkumy a marketingové studie, vyhodnocování inovačních cyklů

pozor – všechny odpovědi tam byly správně, v zadání testu je zpracování investičního záměru, v přednáškách zadání stavby, ale je to pryť to samé...

JAK SE URČÍ ZÁKLADNÍ ROZPOČTOVÉ NÁKLADY (ZRN) V PROPOČTU CELKOVÝCH NÁKLADŮ STAVBY

jsou tam nějaké tři nesmyslné možnosti (třeba že podle honorářového řádu) ale správně je jen jedna odpověď: podle technickohospodářských ukazatelů (THU)

PRO CO SE SJEDNÁVÁ CENA

pro zboží vymezené názvem, jednotkou množství, kvalitativními a dodacími nebo jinými podmínkami sjednanými dohodou stran, popřípadě číselným kódem příslušné jednotkové klasifikace („určené podmínky“)

Z ČEHO SE SKLÁDÁ NABÍDKOVÁ CENA STAVEBNÍCH PRACÍ

jsou to NÚV (náklady úměrné výměrám) + NÚČ (...času) + Rs (režie správní) + Riziko + Zisk + DPH

KTERÉ NÁKLADY ZAHRNEME K OSTATNÍM NÁKLADŮM SPOJENÝM S INVESTICEMI

pojištění stavby, úroky z úvěrů, odvody za odnětí zemědělské a lesní půdy, náklady úplatného převodu pozemků a nemovitostí, náklady na pěstitelské celky trvalých porostů (např. vinice), poplatky aj.

JAK SE POČÍTÁ NÁVRATNOST VLOŽENÝCH PROSTŘEDKŮ

spočítá se jako [jednorázové náklady (celkové náklady stavby)] / [roční zisk (disponibilní) + odpisy] a také jako [jednorázové náklady (celkové náklady stavby)] / [roční zisk (disponibilní) + odpisy + výnosy z prodejů] a ještě tam byla možnost, že se to počítá z IRR, ale to je myslím špatně...

EFEKTIVNOST

= vstup/výstup = nároky/ účinky
a ještě tam myslím bylo správně náklady/výnos, každopádně tam byly 3 odpovědi správně a jedna špatně...

CO JE TO KAPITALIZACE KAPITÁLU

přepočet důchodu z kapitálu na výši vkladu, který by při úroku vynášel daný důchod (podobně jako vnitřní výnosové procento), výnos z jistin = jistina krát úroková míra

POSTUP PŘI STANOVOVÁNÍ CENY STAVEBNÍCH PRACÍ

- paušály
 - sjednané jednotkové ceny prací, dodávek, služeb
 - sjednané hodinové zúčtovací náklady
 - skutečně vynaložené náklady
- myslím, že tam byly všechny odpovědi správně ...

CO JE TO SOUČASNÁ HODNOTA STAVBY

nebo tak nějak ... a už nevím, co tam bylo za možnosti, ale je to tak že když jí postavíme, tak je její hodnota rovna celkovým nákladům stavby (CNS), ale časem se její hodnota snižuje...

Veřejně prospěšná změna podle potenciálního Paretova axiomu je:

- a) taková změna, která přinese užitek většině dotčených subjektů
- b) taková změna, která přinese užitek veřejnému rozpočtu
- c) taková změna, která přinese užitek všem dotčeným subjektům
- d) taková změna, která přinese užitek části dotčených subjektů, ostatním je neprospěch vhodnou formou kompenzován

možná tam ta otázka byla položena trochu jinak, ale ptal se zkrátka taky na Paretův axiom...

TEST MAIER (ze dne 29.5.2012)

Investicí je:

- obětování dnešní jisté hodnoty ve prospěch budoucí neisté hodnoty
- nákup spotřebního zboží
- pořízení zařízení s dobou upotřebení kratší než rok
- nákup čehokoli, abychom zachovali hodnotu svých peněz

Portfolio:

- je investiční fond
- je finanční spoluúčast při podnikání jiných
- je soubor reálných nebo finančních investic, případně obou

Jaký je vztah mezi vnitřním výnosovým procentem (IRR) a dobou návratnosti investice T?

- $T = 1/IRR$
- $T + IRR = \text{životnost stavby}$
- $T/IRR = \text{životnost stavby}$
- $T/IRR = \text{konstanta odvozená z ceny pozemku}$

Současná hodnota příjmů SKč z prodeje za n let při diskontní sazbě 10% a nulové inflaci je:

$$P_0 = (S_n) / (1+0,1)^n$$

Cena pozemku na trhu v neoklasické teorii (původně dle Adama Smithe)

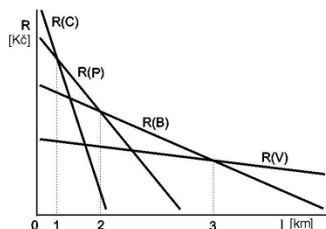
- je stanovena Naegeliho metodou
- je dána daňovým odvodem k příslušnému období
- je dána jeho úrodností
- je dána jeho nejvýnosnějším možným užitím

PSACÍ OTÁZKA - Vysvětlit proč dochází k vytváření monofunkčních zón ve městě...

nejsem si jistá, že je moje odpověď správná, ale napsala jsem něco v tom smyslu, že

- výnosy z m² bytů nemohou konkurovat výnosům z m² komerčních ploch (skripta Maier str. 26)

a nakreslila tam graf poptávky po pozemcích pro různé funkční využití v závislosti na dostupnosti centra

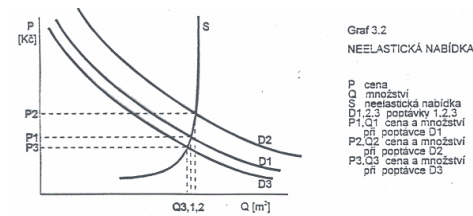


(skripta Maier str. 32) - Rozmístování funkčního využití ve městě - R - renta (bid rent), l - vzdálenost od centra, C - centrální zóna, P - průmyslová výrobní zóna, B - bydlení, V - venkovské území

Za internalizaci nelze rozhodně považovat:

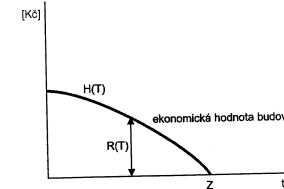
- daň z nemovitosti
- poplatky za užívání veřejných sítí (vodovod, kanalizace)
- povinnost výrobce nevratných plastových lahví odebírat zpět prázdné lahve a na své náklady je likvidovat
- povinnost znečišťovatele ovzduší financovat školy v přírodě

Zatrhnout, graf charakteristický pro trh s pozemky: ten se dá poznat celkem jednoduše podle neelastické nabídky



A ještě jeden zatrhávací graf tam byl...

VÝVOJ EKONOMICKÉ HODNOTY BUDOVY V ČASE



Postačující podmínku pro ekonomickou proveditelnost splňuje projekt (investice), kde:

- vnitřní výnosové procento > 0
- vnitřní výnosové procento > 100%
- vnitřní výnosové procento > běžná míra zisku
- vnitřní výnosové procento > daňová sazba pro příjmy z podnikatelské činnosti

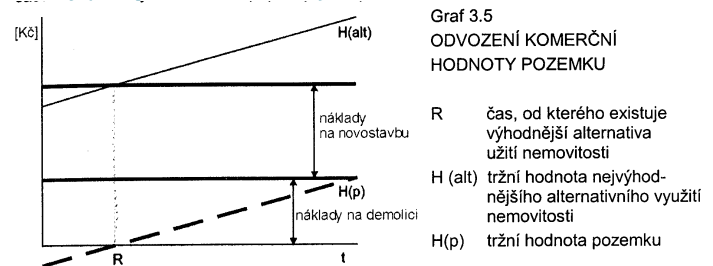
Zjistili jsme, že námi navržený projekt není za stanovených výchozích předpokladů proveditelný. Zkusíme tedy do nového výpočtu:

- zvýšit vnitřní výnosové procento (IRR)
- měnit jiné veličiny, protože IRR nemůžeme ovlivnit
- zkrácení doby výstavby (*možná? nevím*)
- prodloužit dobu návratnosti ... to je jako snížit IRR,

prostě zase jinak položená otázka na to samé...

PSACÍ OTÁZKA - něco ve smyslu, jaký vliv mají na ekonomickou životnost budovy (a komerční hodnotu pozemku) vysoké stavební náklady

nebo tak něco... ale myslím že se ptali na něco ohledně pozemku, asi chtěli tenhle graf... a nebo ten druhý té samé stránky (skripta Maier str. 19)



Pak jsme měli vysvětlit, co znamenají proměnné ve vzorci

$P_0 = (S_i) / (1+r)^i$ výpočet současné hodnoty - P_0 - současná hodnota, S_i - hodnota v roce i , r - diskontní sazba
*ten vzorec byl myslím upravený na $S_i = P_0 * (1+r)^i$ (skripta Maier str. 45)*

Co z možností je nerivalitní spotřeba veřejného statku

- bydlení v obecních bytech
- veřejná nahrávka pořadu veřejnoprávní televize
- veřejné parkoviště
- bezpečnost na ulici

nerivalitní = spotřeba jedním subjektem nemá vliv na spotřebu jinými (dalšími) subjekty