

## ZKOUŠKOVÉ TESTY - EKONOMIE 2 - ČÁST MAIER

### 1) Investic je: (skripta Maier str. 8)

- a) obětování dnešní jisté hodnoty ve prospěch budoucí nejisté hodnoty
- b) nákup spotřebního zboží
- c) pořízení zařízení s dobou upotřebení kratší než rok
- d) nákup čehokoli, abychom zachovali hodnotu svých peněz

### 2) Portfolio: (přednášky Hanzal)

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

### 3) Současná hodnota příjmů $S$ Kč z prodeje za $n$ let při diskontní sazbě 10% a nulové inflaci je:

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

(skripta Maier str. 45) obecně  $P_0 = (S_i) / (1+r)^i$  kde znamená  $P$  současná hodnota,  $S_i$  hodnota v roce  $i$ ,  $r$  diskontní sazba

### 4) Současná hodnota příjmů z nájmu ve výši $S$ Kč/rok za $n$ let při diskontní sazbě 10% při nulové inflaci je:

$$NPV = \sum_{t=1}^n (S_n) / (1+0,1)^n$$

(skripta Maier str. 45) obecně  $PV = \sum_{i=1}^t (CF_i) / (1+r)^i$  kde znamená  $PV$  současná hodnota projektu,  $CF_i$  hodnota všech nákladů nebo výnosů v roce  $i$ , kdy budou realizovány,  $r$  diskontní sazba,  $t$  doba sledování projektu v rocích

### 5) Cena pozemku, který prodáváte občanu ČR, je v současné době: (skripta Maier str. 8)

- a) závazně stanovena vyhláškou
- b) závazně stanovena v cenové mapě
- c) stanovena jako nepřekročitelná (maximální) ve vyhlášce nebo v cenové mapě (pokud je zpracována)
- d) není jinak stanovena

oceňování podle vyhlášky - používá se pro výpočet daně z převodu nemovitosti a daně dědické, cena pozemku je jinak sjednávána volně dohodou mezi prodávajícím a kupujícím, cenové mapy slouží jen jako pomůcka viz <http://www.pozemky.cz/page.php?textcat=8&textpg=23>

### 6) Co neovlivní cenu pozemku na trhu?

- a) jeho funkční využití stanovené územním plánem
- b) množství peněz, které si musí zájemce vypůjčit
- c) jeho vybavení inženýrskými sítěmi
- d) úroková míra v bankách (možná)

(skripta Maier str. 45) rostlou-li úroky, roste také cena kapitálu a snižuje se investiční aktivita - menší poptávka - ale nejspíš to ovlivní cenu pozemku na trhu nepřímo

### 7) Proč je bydlení vytlačováno z center měst?

- a) je drahé pro staré lidi, kteří tam většinou bydlí
- b) poptávka po bydlení v problematickém prostředí center měst klesá
- c) výnosy z  $m^2$  bytů nemohou konkurovat výnosům z  $m^2$  komerčních ploch (skripta Maier str. 26)
- d) daně z obytných domů jsou vysoké

### 8) Pokud se výrazně zvýší poptávka po pozemcích, pak se za jinak nezměněných podmínek ekonomická životnost domů na těchto pozemcích:

- a) sníží
- b) prodlouží
- c) nezmění

(skripta Maier str. 19) jestliže se zvýší poptávka po pozemcích, zvýší se tržní hodnota pozemku - pak podle grafu 3.6 okamžik ekonomického dožití budovy nastane dříve

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

- a)  $T = 1/IRR$  (přednáška Maier)
- b)  $T + IRR =$  životnost stavby
- c)  $T/IRR =$  životnost stavby
- d)  $T/IRR =$  konstanta odvozená z ceny pozemku

### 10) Nabídka pozemků pro výstavbu ve městech je:

- a) neelastická, protože příprava pozemků nemůže reagovat dostatečně rychle na změny poptávky
- b) neelastická, protože předpisy na ochranu nájemníků brání přizpůsobování nabídky poptávce
- c) neelastická, protože je malá koupěschopnost mezi realitními kanceláři
- d) elastická, protože soukromí majitelé dokáží rychle reagovat na změny poptávky

### 11) Když se v městském regionu s koncentrací pracovišť v centru výrazně zrychlí doprava, ovlivní to nejvíce bydlení: (skripta Maier str. 27)

- a) bohatších - začnou se stěhovat ven z města
- b) chudších - začnou se stěhovat ven z města
- c) chudších - začnou se stěhovat k centru města
- d) bohatších - začnou se stěhovat k centru města

### 12) Ekonomickou životnost budovy zkracují:

- a) vysoké nájem a ceny pozemků
- b) vysoké stavební náklady
- c) nízké nájem a ceny pozemků
- d) nízké stavební náklady (skripta Maier str. 19-20)

### 13) Ochrana nájemníků v činžovních bytech při neregulovaných cenách nájemného:

- a) umožní majitelům bytů neomezeně zvyšovat nájem bez ohledu na sociální situaci nájemníků
- b) způsobuje zablokování trhu s byty, protože se majitelé nemohou zbavit nevhodných nájemníků (např. neplatičů)
- c) umožní majitelům volných bytů enormní zisky při uzavírání nových nájemních smluv
- d) sníží tlak na rozvoj měst, protože nájemníci se nepotřebují stěhovat (skripta Maier str. 25, 55)

### 14) Cena pozemku na trhu v neoklasické teorii (původně dle Adama Smithe) - (skripta Maier str. 16)

- a) je stanovena Naegeliho metodou
- b) je dána daňovým odvodem k příslušnému období
- c) je dána jeho úrodností
- d) je dána jeho nejvýnosnějším možným užitím

### 15) To, že ve městě dojde k prostorové sociální segregaci (čtvrťe bohatých a čtvrťe chudých), znamená pro rozpočet města především: (skripta Maier str. 28)

- a) krátkodobé úspory, protože v bohatých čtvrtích nebude muset zajišťovat sociální služby
- b) krátkodobě zvýšené výdaje, protože bude muset zlepšit stav veřejných prostranství v „lepší“ čtvrtích
- c) dlouhodobě zvýšené výdaje, protože bude muset více investovat do havárií a veřejných služeb v chudých čtvrtích
- d) dlouhodobé úspory, protože nebude muset pro chudé čtvrtě zajišťovat např. střední školy

16) To, že obyvatelé velkého města začnou používat místo hromadné dopravy osobních aut, znamená pro rozpočet města:

- hlavně úspory, protože nemusí dotovat MHD
- hlavně zvýšené výdaje, protože město bude muset stavět nové silnice
- hlavně větší příjmy z daní za nákup benzínu ve městě
- hlavně větší příjmy, protože se budou stavět příměstská nákupní střediska, čímž se zhodnotí toto území

17) K obecně nízké komerční hodnotě pozemků přispívají: (skripta Maier str. 19)

- nízké nájem
- vysoké nájem
- vysoké stavební náklady
- nízké stavební náklady

18) Internalizace je: (skripta Maier str. 53-54, přednáška)

- plně v souladu s tržní ekonomikou, protože nenarušuje tržní konkurenční prostředí
- částečně v souladu s tržní ekonomikou, protože znevýhodňuje subjekty (např. znečišťovatele) ve prospěch jiných subjektů (např. místních občanů)
- zcela v rozporu s tržní ekonomikou, protože porušuje pravidlo volné konkurence
- zcela v rozporu s tržní ekonomikou, protože brání mezinárodní konkurenci

19) 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

(skripta Maier str. 54) mohou to být i všechny možnosti...

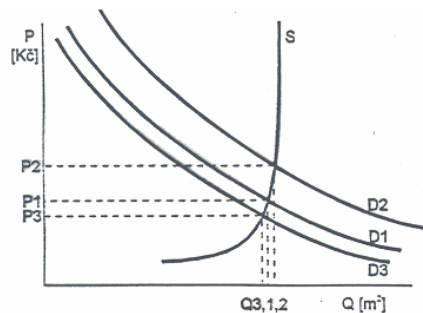
20) Striktní ochrana půdy před záboru pro výstavbu v jinak tržním prostředí s minimálním zasahováním státu

- vede ke snížení cen zemědělských produktů, protože je dost zemědělské půdy
- vede k vyšším cenám disponibilních stavebních pozemků a tudíž k jejich větší (ekonomicky optimální) intenzitě využití
- vede ke snížení stavební aktivity, protože není kde stavět
- vede k vyšším cenám disponibilních stavebních pozemků a tudíž k jejich menší (ekonomicky optimální) intenzitě využití

21) Veřejně prospěšná změna podle potenciálního Paretova axiomu je: (skripta Maier str. 58)

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

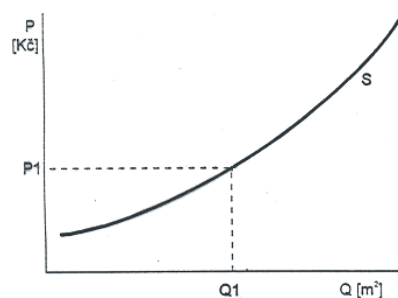
22) Zatrhněte správné grafické znázornění neelastické nabídky: (skripta Maier str. 15)



Graf 3.2  
NEELASTICKÁ NABÍDKA

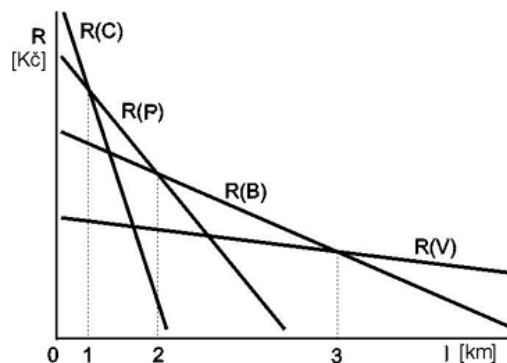
P cena  
Q množství  
S neelastická nabídka  
D1,2,3 poptávky 1,2,3  
P1,Q1 cena a množství při poptávce D1  
P2,Q2 cena a množství při poptávce D2  
P3,Q3 cena a množství při poptávce D3

23) Zatrhněte správné grafické znázornění elastické nabídky:



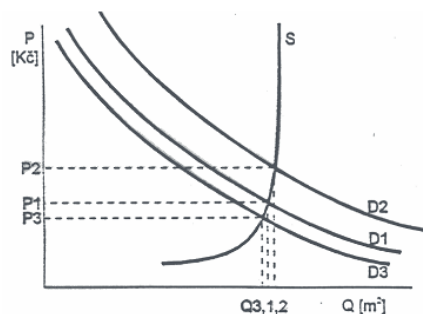
24) Co vyjadřuje následující graf? Doplňte označení na osách x, y a popis jednotlivých křivek.

- změny nabídky bytů v čase a v prosperující tržní ekonomice
- přechod neelastické nabídky pozemků v elastickou po zrušení ochrany půdního fondu
- poptávku po pozemcích pro různé funkční využití v závislosti na dostupnosti centra
- vliv modernizačních investic na zůstatkovou cenu domu v čase



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

25) Který z grafů je charakteristický pro trh s pozemky?



Graf 3.2  
NEELASTICKÁ NABÍDKA

P cena  
Q množství  
S neelastická nabídka  
D1,2,3 poptávky 1,2,3  
P1,Q1 cena a množství při poptávce D1  
P2,Q2 cena a množství při poptávce D2  
P3,Q3 cena a množství při poptávce D3

**26) Do analýzy nákladů a užitků veřejně prospěšného projektu nové hasičské stanice se započítají:**

- a) menší rizika z pozdního zásahu hasičů při požárech poblíž nové stanice
- b) náklady na provoz aut, která byla přesunuta ze staré stanice
- c) úspory za pohonné hmoty při kratších výjezdech
- d) náklady na plat vrátného v nové hasičské stanici

**27) Do analýzy nákladů a užitků veřejně prospěšného nemocnice se zahrnou:**

- a) náklady na výstavbu nemocnice
- b) úspora z nákladů na sanitní převozy do (vzdálenější) staré nemocnice
- c) menší riziko z prodlení při převozu akutních případů
- d) platy lékařů, kteří přešli ze staré nemocnice do nové

**28) Když se v městském regionu výrazně zlevní doprava, ovlivní to umístění bydlení: ani jedna správná odpověď?**

- a) bohatších - začnou se stěhovat mimo jádrové město
- b) chudších - začnou se stěhovat mimo jádrové město
- c) chudších - začnou se stěhovat směrem k centru
- d) bohatších - začnou se stěhovat směrem k centru

*(skripta Maier str. 27) při kvalitní a levné dopravě mají suburbanizační tendence všechny příjmové skupiny bez rozdílu*

**29) Kterou z uvedených možností nemůže investor spolehlivě zlepšit ekonomickou realnost investice?**

- a) zkrácení doby výstavby *(skripta Maier str. 83)*
- b) zvýšení nájemného
- c) snížení nájemného
- d) snížení nákladů na výstavbu (bez důsledků na užitnou hodnotu produktu)

**30) Výstavba bytů po roce 1989 u nás prudce poklesla, protože:**

- a) bytů už je dost, problém je spekulace s nimi
- b) neexistuje vhodná technologie, která by nahradila paneláky za srovnatelné ceny
- c) neexistuje kvalifikovaná nabídka (investoři pokládají novou výstavbu bytů za ztrátovou vzhledem k regulaci nájemného)
- d) neexistuje kvalifikovaná poptávka (není dost lidí, kteří poptávají bydlení za cenu odpovídající nákladům na novou výstavbu)

**31) Nemovitost je:**

- a) stavba na pozemku
- b) pozemek, jeho vybavení (oplocení, sítě), ale ne hlavní stavba
- c) pozemek a stavba na něm (skripta Maier str. 3)
- d) pozemek a stavba, pokud je v daném okamžiku nabízena na trhu

**32) Renta je: (skripta Maier str. 4, přednáška)**

- a) důchod vyplývající z vlastnictví statku
- b) zisk z prodeje nemovitosti
- c) příjem z nájmu nebo prodeje nemovitosti
- d) poplatek, který musí zaplatit vlastník nemovitosti státu

**33) Jak ovlivní mezní náklady hustotu zastavění v atraktivní části města (např. obytné čtvrti) při dostavbě, není-li intenzita zastavění regulována ani jinak kontrolována a je-li výstavba realizována více investory?**

- a) hustota zastavění bude vyšší než optimální
- b) hustota zastavění dosáhne právě optima
- c) hustota zastavění bude taková, jaká bude ve městě poptávka po pozemcích
- d) hustota zastavění bude nižší než optimální

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

- a) vnitřní výnosové procento  $> 0$
- b) vnitřní výnosové procento  $> 100\%$
- c) vnitřní výnosové procento  $>$  běžná míra zisku
- d) vnitřní výnosové procento  $>$  daňová sazba pro příjmy z podnikatelské činnosti

**35) Zatrhněte všechny kvantitativní ukazatele, které se zjišťují při průzkumu trhu s byty na straně nabídky:**

- a) počet bytů
- b) počet obyvatel na byt ve stávajícím fondu
- c) počet ročně dokončených bytů
- d) věková struktura domácnosti

**36) Zatrhněte všechny kvalitativní ukazatele, které se zjišťují při průzkumu trhu s byty na straně poptávky:**

- a) vývoj počtu obyvatel
- b) průměrná velikost domácnosti
- c) prognóza počtu domácností
- d) sociální struktura domácnosti

**37) Zatrhněte všechny kvantitativní ukazatele, které se zjišťují při průzkumu kancelářských prostor na straně poptávky:**

- a) vybavení stávajících budov garážemi
- b) rozmístění volných pozemků ve městě
- c) ochota nájemců platit ze umístění v centru
- d) nároky na velikost kancelářské jednotky

**38) Zatrhněte všechny kvantitativní ukazatele, které se zjišťují při průzkumu kancelářských prostor na straně nabídky:**

- a) velikost stěhujících se firem
- b) počet nově přichozích firem do města za rok
- c) plocha kancelářských ploch postavených za rok
- d) výměra stávajících kancelářských ploch

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

- a) zvýšit vnitřní výnosové procento (IRR)
- b) snížit vnitřní výnosové procento (IRR)
- c) měnit jiné veličiny, protože IRR nemůžeme ovlivnit
- d) snížit pořizovací náklady

**40) Kupní síla vyjadřuje:**

- a) vázanost výdajů na určité prodejní jednotky
- b) průměrné spotřební výdaje na obyvatele
- c) nákupní proud
- d) spotřební potenciál všech obyvatel dané spádové oblasti