OBSAH

PŘEDMLUVA ... 1
1. NĚKTERÉ EKONOMICKÉ POJMY ... 3
1.1 Mikroekonomie a makroekonomie ... 3
1.2 Statky ... 3
1.3 Výrobní faktory ... 4
1.4 Renta ... 4
1.5 Hodnota a cena ... 5
1.6 Externality ... 5
1.7 Nabídka a poptávka ... 5
1.8 Ekonomické zákony ... 6
1.9 Pojmy z investiční oblasti ... 8
ČÁST A - VYBRANÉ KAPITOLY Z ÚZEMNÍ A URBANISTICKÉ EKONOMIE
2. EKONOMIKA A ÚZEMÍ ... 10
2.1 Území a územní ekonomika ... 10
2.2 Vztah územní ekonomie a životního prostředí ... 11
3. TRH NEMOVITOSTÍ ... 14
3.1 Aplikace obecných ekonomických zákonitostí ... 14
3.2 Specifika trhu nemovitostí ... 16
3.3 Cena a hodnota nemovitosti ... 17
3.4 Oceňování nemovitostí ... 21
3.5 Dysfunkce trhu nemovitostí ... 23
4. VLIV TRHU NA ROZMÍSTĚNÍ FUNKCÍ V URBANIZOVANÉM ÚZEMÍ ... 25
4.1 Alokace funkčního využití v tržním prostředí ... 25
4.2 Teorie prostorové organizace měst ... 31
4.3 Vliv rozvoje dopravy a technické infrastruktury na utváření měst ... 35
4.4 Prostorová struktura regionů ... 37
5. ÚZEMNÍ ROZVOJ ... 39
5.1 Projekty, subjekty a průběh územního rozvoje ... 39
5.2 Faktory ekonomicky úspěšného územního rozvoje ... 41
6. ZÁSAHY DO TRHU NEMOVITOSTÍ A ÚZEMNÍHO ROZVOJE ... 50
6.1 Územní plánování ... 50
6.2 Plánování veřejných investic ... 52
6.3 Omezení vlastnických práv k nemovitostem ... 53
6.4 Internalizace v území ... 53
6.5 Přerozdělování příjmů a usměrňování investic do území a nemovitostí ... 54
7. EKONOMIKA VEŘEJNÝCH INVESTIC ... 57
7.1 Specifika veřejných investic ... 57
7.2 Kriteria veřejných investic ... 58
7.3 Ekonomické posouzení veřejně prospěšných projektů ... 60
ČÁST B - PRAKTICKÉ PŘÍKLADY ANALÝZ PRO PROJEKTY ÚZEMNÍHO ROZVOJE
8. PŘÍPRAVA ÚZEMNÍHO ROZVOJE ... 62
8.1 Průzkumy trhu pro projekt územního rozvoje ... 62
8.2 Analýza trhu s pozemky ve městě ... 71
9. PŘÍKLADY POSTUPU POSOUZENÍ PROJEKTŮ ... 73
9.1 Propočet reziduální ceny pozemku ... 73
9.2 Propočet ekonomické proveditelnosti projektu (metoda NPV) ... 80
9.3 Ukázka postupu při přípravě velkého rozvojového projektu ... 83
9.4 Analýza nákladů a užitku veřejně prospěšného projektu ... 87
10. LITERATURA ... 91

© Karel Maier, Vit Řezáč, 1994

ISBN 80-01-03447-X