

Obsah

1/ Úvod	6
2/ Ekonomické hodnocení veřejných statků	8
Definice veřejných statků	9
Užitek z poskytování veřejného statku	10
Hodnota veřejných statků a její odhadování	11
Metoda hedonických cen	13
3/ Oblasti využití metod hedonických cen	16
Územní plánování	17
Hodnocení investičních projektů	22
Analýza realitního trhu	24
Výpočet daní a kontribucí	26
4/ Rešerše zahraničních studií hedonických cen	28
Veřejná doprava	31
Přírodní plochy	38
Školská zařízení	44
Shrnutí rešerše	47
5/ Teoretický popis modelů hedonických cen	48
Lineární regresní model (OLS)	49
Modely s fixními územními efekty	51
Prostorové regresní modely	53
Difference-in-differences	57
Metaanalýzy	60
6/ Příprava datové báze pro modelování hedonických cen	62
Identifikace relevantních charakteristik a dostupných dat	62
Volba metrik a příprava proměnných	71
Deficity v datové základně	76
7/ Aplikace průřezových modelů	78
Analýza dat a příprava vzorku nemovitostí	79
Výběr proměnných a odhad jejich efektů pomocí OLS	82
Autokorelační chybový model SEM	90
Model s fixními územními efekty	91
Metodologické výzvy	92
8/ Aplikace modelů difference-in-differences	94
Vymezení veřejných statků	95
Vymezení experimentální a kontrolní skupiny	96
Odhad efektů intervence	104
Ověření shodného trendu experimentální a kontrolní skupiny	106
Data jako limitující faktor	110

9/ Výsledné odhady efektů veřejných statků	112
Kontrola cenové hladiny v kvartálních obdobích	113
Charakteristiky vlastní nemovitosti	113
Charakteristiky okolí nemovitosti a polohy nemovitosti	115
Veřejná hromadná doprava	116
Školská zařízení	120
Občanské vybavení	121
Přírodní plochy	121
Časová podmíněnost odhadů efektů	122
10/ Odvození souhrnného ekonomického benefitu veřejných statků	124
11/ Benefit transfer s využitím metaanalýz	126
Metaanalýza 1: aplikace odhadů efektů železniční dopravy	126
Metaanalýza 2: aplikace odhadů efektů železniční dopravy	131
Metaanalýza 3: aplikace odhadů efektů přírodních ploch	137
Metaanalýza 4: aplikace odhadů efektů přírodních ploch	140
12/ Aplikace výsledků	144
Odhady efektů veřejných statků	145
Odhady souhrnných efektů konkrétního záměru	146
Tvorba a aktualizace modelů hedonických cen	146
13/ Bibliografie	148