

Závěrečná zkouška

kurzu Oceňování nemovitých věcí

Studium je ukončeno závěrečnou zkouškou, která se skládá z písemné části a ústní části.

Písemná část

Písemnou část tvoří testy z:

- **tržního oceňování nemovitých věcí,**
- **oceňování nemovitých věcí podle cenových předpisů.**

Testy trvají orientačně 60 minut a mezi testy je vždy 15minutová pauza.

Při testech je povoleno používat kalkulačku¹ i veškeré vlastní materiály.

Příklady v písemném testu z oceňování nemovitých věcí podle cenových předpisů jsou konstruovány podle prováděcího předpisu, platného 3 měsíce před datem konání zkoušky. Teoretické otázky však mohou ověřovat i znalosti předpisů starších.

Ústní část

K ústní části závěrečné zkoušky posluchač postupuje, uspěje-li v písemné části.

Ústní část probíhá před členy zkušební komise a každý posluchač má k dispozici cca 20 minut pro:

1. pohovor nad testem
2. pohovor nad závěrečnými posudky (**pro tuto část je nutné, aby si k závěrečné zkoušce posluchač přinesl vytištěné závěrečné posudky s sebou!**)
3. zodpovězení otázek z teorie oceňování, a to:
 - **tržní oceňování nemovitých věcí (1 otázka),**
 - **oceňování podle cenových předpisů (1 otázka).**

Zkouška probíhá formou dialogu.

Osvědčení

Po úspěšném složení závěrečné zkoušky IOM vyhotoví osvědčení, které do jednoho měsíce pošle posluchači poštou.


¹ Upozorňujeme, že použití kalkulaček v mobilním telefonu, počítači, na tabletu apod. není povoleno!

Podmínky přistoupení k závěrečné zkoušce


Pro přistoupení k závěrečné zkoušce je nutné, aby měl posluchač splněny všechny uvedené požadavky:

- **úspěšné složení všech dílčích zkoušek a zápočtů,**
- **odevzdání závěrečných posudků v souladu se zadáním pro daný rok a jejich kladné hodnocení (1/2/3).** Pokud budou závěrečné posudky hodnoceny známkou 4, musí být přepracovány a v takovém případě není možné skládat závěrečnou zkoušku, dokud nebudou závěrečné posudky přijaty.

Přihlašování na závěrečnou zkoušku probíhá prostřednictvím ISIS (<https://isis.vse.cz>). Pro tento účel je v ISIS vytvořen předmět **Závěrečná zkouška** (ident ON_SZK), který je třeba si zapsat – viz sekce:

Moje studium -> Portál studenta -> Mimosemestrální kurzy (ikona ).

Přihlašování na konkrétní termín probíhá prostřednictvím sekce: *Moje studium -> Portál studenta ->*

Přihlašování na zkoušky (ikona ), kde jsou vypsány. Termíny závěrečných zkoušek jsou uvedeny též na webu IOM (<http://iom.vse.cz/ucastnici/ocenovani-nemovitosti/>).

Zapsání předmětu Závěrečná zkouška (ident ON_SZK) je možné až po kladném hodnocení všech závěrečných posudků. Je třeba respektovat, že kapacita jednotlivých termínů je omezená, a proto doporučujeme včasné přihlášení na vybraný termín. Přihlášení prostřednictvím ISIS je třeba také v případě, že posluchač na některém z předchozích termínů nebyl úspěšný.

Úprava povinností pro posluchače starších běhů (17. a předchozí běhy)

Veškeré instrukce upravující povinnosti, průběh závěrečných zkoušek a zadání závěrečných posudků předané posluchačům starších běhů se ruší. Pro tyto posluchače platí nadále podmínky výše uvedené.

Pro odevzdání závěrečných posudků a přihlášení k závěrečné zkoušce obdrží posluchači 16. a starších běhů přístup do ISIS na základě žádosti na sekretariát IOM.

Upozorňujeme, že posluchači starších běhů musí před odevzdáním závěrečných posudků a přihlášením na závěrečné zkoušky splnit testy z Bloku stavebních předmětů² a Bloku právních předmětů. Tyto testy mohou posluchači absolvovat po dohodě se sekretariátem IOM v rámci hromadných termínů vyhlášených pro aktuálně probíhající běh kurzu. Případně lze sjednat individuální termín testů. Testy se konají na počítači.

Vzhledem k tomu, že účast posluchačů 17. a starších běhů na závěrečných zkouškách je v současné době vzhledem k odstupu doby ukončení kurzu podmíněna schválením ředitele IOM, je třeba počítat s možností doplnění povinností, jelikož se obsahová náplň kurzu vyvíjí a je možné, že bude třeba splnit aktuální požadavky na účastníky kurzu.

² Test z Bloku stavebních předmětů je od 15. běhu součástí výukové části kurzu a v případě, že jej již posluchač úspěšně absolvoval, nemusí test skládat znovu.

Okruhy k závěrečným zkouškám

Tržní oceňování nemovitých věcí

Všechny otázky by měly tematicky směřovat především k prověření základních dovedností a vědomostí, které musí absolvent ovládat, aby mohl vypracovat znalecký posudek ohledně tržní hodnoty nemovitých věcí a dokázat, že základům oceňování nemovitých věcí rozumí a o obor má nepředstíraný zájem.

Přitom všechny otázky se týkají témat, která byla při výuce TON skutečně probírána. Výjimku tvoří pouze ty oblasti, kde se předpokládají běžné znalosti na bázi všeobecného vzdělání, jako jsou základní matematické, geometrické a logické operace, znalost českého jazyka a pravopisu, schopnosti se jasně vyjadřovat, apod.

Stručná charakteristika okruhů závěrečných otázek:

- Nemovité věci – co se rozumí nemovitou věcí podle nového občanského zákoníku, volba metody pro ohodnocování jednotlivých typů nemovitých věcí
- Trh, tržní prostředí, výběr a analýza příslušného tržního segmentu, nejlepší a nejvyšší využití
- Ohodnocování majetku na jiné než tržní bázi, příklady, způsob ohodnocování, použité metody
- Hodnota, cena
- Kontribuce, konformita, synergie, gradace, nabídka a poptávka, kvantita, kvalita, substituce, očekávání, náklady příležitosti a další cenové efekty
- Nákladový přístup - podstata, náklady staveb, znehodnocení, metody
- Výnosový přístup - podstata, výnosy, skladba nákladů, techniky výpočtu Porovnávací přístup - podstata, rozdíly, postupy, metody
- Oceňování pozemků - podstata, možnosti, přístupy, metody
- Rekongilace - podstata, možnosti, pojetí, prognózy
- Revizní posudek, základní rozdělení v přístupu, závěrečný výrok
- Standard IOM ON-1(dle NOZ), prohlídka nemovitostí, zápis z místního šetření, podklady, znalecký posudek
- Metodika ČKOM pro ohodnocování nemovitých věcí
- Témata v souvislostech oceňování s dalšími předměty (např. stavitelství, právo, geodézie, statistika apod.)

Doporučená literatura:

- Zbyněk Zazvonil: Výnosová hodnota nemovitostí, Ceduk, Praha 2004,
Zbyněk Zazvonil: Porovnávací hodnota nemovitostí, Ekopress, Praha 2006,
Zbyněk Zazvonil: Odhad hodnoty pozemků, Oeconomica IOM-VŠE, Praha 2007,
Zbyněk Zazvonil: Oceňování nemovitostí - výnosový přístup, Oeconomica IOM-VŠE, Praha 2010,
Zbyněk Zazvonil: Odhad hodnoty nemovitostí, Ekopress, Praha 2012,
Zbyněk Zazvonil: Administrativní ceny nemovitostí a jejich vývoj v letech 1964–2013, Ekopress, Praha 2013,
Zbyněk Zazvonil: příklady na webu <http://www.zazvonil.cz>,
časopis Oceňování: IOM VŠE
časopis ODHADCE a oceňování majetku: ČKOM.

Oceňování podle cenových předpisů

Stručná charakteristika okruhů závěrečných otázek:

- Historický vývoj oceňování v ČR
- Druhy cen
- Nový občanský zákoník a nemovité věci
- Zákon o cenách č. 526/1990 Sb., ve znění p.p.
- Zákon č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku
- Vyhláška o oceňování majetku
- Oceňování pozemků podle zákona o oceňování majetku a jeho prováděcí vyhlášky
- Oceňování stavebních pozemků
- Oceňování pozemků kromě stavebních
- Členění staveb
- Oceňování staveb nákladovým způsobem
- Kombinace nákladového a výnosového způsobu oceňování staveb
- Porovnávací způsob ocenění
- Opotřebení staveb
- Venkovní úpravy
- Třídění staveb
- Jednotky
- Oceňování trvalých porostů
- Právo stavby
- Věcná břemena

Doporučená literatura:

Bradáč a kol.: Předpisy pro oceňování nemovitostí s komentářem. I. - IV. díl. CERM.
Zákon o cenách
Zákon o urychlení dopravní infrastruktury
Zákon o majetku státu
Zákon o vyvlastnění
Zákon o oceňování + vyhláška