

Zadání závěrečných posudků

pro období 1. 4. 2017 – 31. 3. 2018

K dokončení studia je třeba odevzdat závěrečné posudky z předmětů:

- **Oceňování nemovitostí podle cenových předpisů,**
- **Tržní oceňování nemovitostí.**

Obecné poznámky a pravidla

- Závěrečné posudky slouží k ověření znalostí vybrané problematiky.
- Závěrečné posudky je třeba vypracovat na počítači se všemi náležitostmi podle zákona č. 36/1967 Sb. a vyhlášky č. 37/1967 Sb., ve znění pozdějších novel.
- **Není povoleno používat jakýkoliv z existujících programů pro oceňování nemovitostí.** Cílem totiž je, aby se posluchači naučili sami zpracovávat znalecké posudky včetně všech detailů. Posudky jsou voleny tak, aby bylo možno textový soubor, resp. alespoň některé jeho části, využít i pro některé další posudky.
- Posudky budou mít řádnou úpravu a budou správné jak po stránce odborné (početní), tak i po stránce jazykové (gramatické).
- Nebudou používány žádné zkratky, které nejsou obecně známé (např.: kce, HSV, CÚ apod.), anebo definované v seznamu zkratk.
- **Nemusí být použity skutečně existující nemovitosti, oceňované nemovitosti (i smyšlené) však musí splňovat podmínky zadání.**

Odevzdání závěrečných posudků

Závěrečné posudky se odevzdávají prostřednictvím ISIS (Integrovaný informační studijní systém (<https://isis.vse.cz/>))¹. Pro jednotlivé závěrečné posudky jsou vytvořeny samostatné předměty:

- Závěrečný posudek 1 z tržního oceňování nemovitostí (ident ON_ZP1_TON)
- Závěrečný posudek 2 z tržního oceňování nemovitostí (ident ON_ZP2_TON)
- Závěrečný posudek 1 z oceňování nemovitostí podle cenových předpisů (ident ON_ZP1_OCP)
- Závěrečný posudek 2 z oceňování nemovitostí podle cenových předpisů (ident ON_ZP2_OCP)

Předměty je třeba si nejprve v ISIS zapsat – viz sekce: [Moje studium -> Portál studenta ->](#)

[Mimosemestrální kurzy \(ikona !\[\]\(339a16584d5da0f0a3ca4e9ec17bf6a1_img.jpg\) \)](#).

Odevzdání jednotlivých závěrečných posudků pak probíhá přes Odevzdávárny, které jsou v jednotlivých předmětech (viz výše) vytvořeny. Odevzdávárny lze nalézt v sekci: [Moje studium ->](#)

[Portál studenta -> Odevzdávárny](#).

Upozorňujeme, že do Odevzdávárny je možné vložit soubor o maximální velikosti 5 MB, a proto je třeba dokument optimalizovat, to platí zejména v případech, kdy jsou součástí dokumentů obrázky či schémata. Doporučujeme volit název souboru bez diakritiky (v případě problémů v některých prohlížečích je třeba zkrátit název souborů na max. 8 znaků). **Po vložení souboru je třeba potvrdit odevzdání na další obrazovce v ISIS, jinak nebude řádně odevzdán!**

Dále upozorňujeme, že termíny odevzdání závěrečných posudků předchází závěrečné zkoušky zpravidla o 1 měsíc. Odevzdání závěrečných posudků a jejich kladné hodnocení (1/2/3) jsou nutnou podmínkou pro přistoupení k závěrečné zkoušce, proto je zapsání předmětu **Závěrečná zkouška** (ident ON_SZK) možné až po kladném hodnocení všech závěrečných posudků. (k tomu viz samostatný materiál **Závěrečná zkouška**)

Předměty závěrečných posudků si lze zapsat až po splnění všech standardních předmětů studia.

¹ Pro odevzdání závěrečných posudků a přihlášení k závěrečné zkoušce obdrží posluchači 16. a starších běhů přístup do ISIS na základě žádosti na sekretariát IOM.

Zadání závěrečných posudků podle cenových předpisů

Pokud dojde v meziobdobí ke **změně cenového předpisu**, předkládá se ocenění podle znění platného 3 měsíce přede dnem uzavření odevzdávacího termínu.

Č. 1. Rodinný dům oceněný ke zvolenému datu v roce 2017 ON_ZP1_OCP

Č. 2. Rekreační nebo zahrádkářská chata ON_ZP2_OCP

Obecné podmínky - pro obě ocenění z dané části:

- + Znalecké posudky je třeba vypracovat se všemi náležitostmi podle zákona č. 36/1967 Sb., ve znění p.p. a jeho prováděcí vyhlášky č. 37/1967 Sb., ve znění p.p.
- + Posudky budou vypracovány pomocí textového editoru na počítači, výpočty mohou být provedeny s vlastním zpracováním v editoru EXCEL. **Přítom není povoleno používat jakýkoliv z existujících programů pro oceňování nemovitostí.**
- + Jednotlivé listy budou očíslovány, na konci za textovou částí posudku bude náznak znalecké doložky s náznakem otisku znalecké pečeti a datem zpracování posudku.
- + V posudku bude zřetelně vyznačeno datum ocenění. Podle data ocenění bude použit i cenový předpis.
- + Příložen bude vytvořený list vlastnictví. Ostatní přílohy patřící k posudku budou alespoň vyjmenovány.
- + Posudky budou mít řádnou úpravu a budou správné po stránce gramatické a početní. Pokud budou v textu používány zkratky, bude příložen seznam zkratek s jejich vypsáním významem.
- + Zadání závěrečných posudků není detailně upraveno, studentům je ponechána možnost vlastního výběru. Oceňovaná nemovitá věc pouze musí splňovat uvedené následující charakteristiky.
- + Zvolený účel ohodnocení: návrh hodnoty nemovité věci pro účely stanovení daně z nabytí nemovitých věcí v případě prodeje.
- + Nemovitá věc není zatížena žádným věcným břemenem.
- + **Základním předpokladem úspěchu ocenění je používání správné terminologie!**

Rodinný dům oceněný ke zvolenému datu v roce 2017

Ocení se libovolný, nejlépe existující, rodinný dům, který splňuje následující kritéria.

- + Dům je plně podsklepený, s jedním nadzemním podlažím a s podkrovím, které nepřesahuje zastavěnou plochu 1. NP,
- + dům je s přístavbou nebo nástavbou, která je výrazně mladší než původní část,
- + dům má konstrukci nebo vybavení neuvedené v příloze č. 21,
- + tato konstrukce a ještě část další konstrukce nebo vybavení (dle výběru) mají jiné stáří než zbytek stavby, přitom cenový (objemový) podíl konstrukce s jiným stářím bude rozdělen,

- + některá z konstrukcí je nedokončená (bude se počítat stupeň rozestavěnosti stavby),
- + u domu jsou pozemky
 - zastavěná plocha a nádvoří,
 - zahrada v jednotném funkčním celku se stavbou a pozemkem druhu pozemku zastavěná plocha a nádvoří
- + trvalé porosty ovocné a okrasné,
- + a následující stavby
 - samostatná garáž,
 - kůlna,
 - kopaná studna hl. 7 m, prohloubená vrtem délky 18 m (průměr zárubnice 250 mm),
 - oplocení,
 - stodola,
 - alespoň dvě venkovní úpravy.

Posudek bude obsahovat

- + titulní stranu, s uvedením znaleckého posudku, jeho čísla, popisu věci (RD čp, v obci, okres, katastrální území, s pozemky a příslušenstvím), označení objednatele a zpracovatele posudku, účel posudku, datum místního šetření, datum, ke kterému je ocenění provedeno, popř. zvláštní požadavky objednatele, datum a počet stran znaleckého posudku,
- + dále „Nález“, podklady pro vypracování posudku, popis oceňované věci, posudek – ocenění podle staveb - u každé bude popis, výpočet výměr, charakter objektu, stáří a opotřebení, výpočet ceny,
- + rekapitulace,
- + znalecká doložka,
- + přílohy
 - kopie výpisu z KN (i fiktivní),
 - kopie snímku katastrální mapy (dtto),
 - plán části obce s vyznačením polohy nemovité věci,
 - fotodokumentace hlavních staveb,
 - schémata půdorysů podlaží hlavních staveb.

Rekreační chata oceněná ke zvolenému datu v roce 2017

Ocení se libovolná, nejlépe existující, rekreační nebo zahrádkářská chata, která splňuje následující kritéria.

- + Chata je částečně podsklepená, s jedním nadzemním podlažím a podkrovím,
- + u chaty jsou pozemky, trvalé porosty ovocné a okrasné,
- + další stavby
 - garáž,
 - kůlna o velikosti zastavěné plochy 24 m²,
 - studna kopaná, hl. přes 15 m,
 - oplocení,
 - alespoň dvě venkovní úpravy.

Osnova i přílohy jako u posudku na rodinný dům.

Zadání závěrečných posudků pro tržní/netržní ohodnocení - 2017/2018

Č.1- Průmyslová hala + provozně administrativní funkce ON_ZP1_TON

Č.2. Polyfunkční dům ON_ZP2-TON

Obecné podmínky - pro obě ocenění:

- ❖ Zadání závěrečných posudků není detailně upraveno, oceňovaná nemovitá věc pouze musí splňovat níže uvedené charakteristiky.
- ❖ Posudky musí být vypracovány, v souladu s poskytnutou metodikou jak po obsahové stránce, tak z hlediska aplikace oceňovacích přístupů (výnosový, nákladový, porovnávací). Výjimka: u haly nemusí být aplikována porovnávací metoda. Pro porovnávací metodu u polyfunkčního domu zvolte obdobné (fiktivní) nemovité věci. Níže uvedený způsob využití může být individuální.
- ❖ Hodnocení zadaných nemovitých věcí proveďte v podmínkách lokální reflexe trhu vašeho bydliště.
- ❖ Jako účel ohodnocení je zvolen: návrh hodnoty nemovité věci pro prodej.
- ❖ S ohledem na zadaný účel ocenění musí být stanoven standard hodnoty a kategorie hodnoty. Pokud zadané typy majetků se ani v blízké lokalitě vašeho bydliště nevyskytují, nebo jen v úzkém segmentu trhu, je třeba provést ohodnocení na jiném než tržním základě.
- ❖ S ohledem na zvolené a aplikované vstupní hodnoty uveďte v závěru hodnocení v jaké hladině hodnoty se výsledek nachází
- ❖ Jako specifickou část posudku vypracujte **makroekonomický rozbor** pro daný segment majetku s vyjádřením trendu pro příští období – pochopitelně ve vaší lokalitě.
- ❖ Kromě výše uvedeného rozboru proveďte současně analýzu trhu v lokalitě.
- ❖ Specifikujte míru neobsazenosti u jednotlivých typů nemovitých věcí.
- ❖ Nemovitá věc není zatížena žádným věcným břemenem.
- ❖ **Pro ocenění nepoužívejte aplikaci oceňovacího předpisu, ani jeho části!**
- ❖ Zásadou je, že v ocenění bude použita správná terminologie!

1. Průmyslová hala

- Volba provést ocenění průmyslové haly vychází z trhu, neboť v poledním období došlo k významnému růstu objemu prostor pro skladování a průmysl.
- **Konstrukční systém průmyslové haly včetně standardu provedení** je ponechán na volbě studenta.
- V prostoru haly je dispozičně začleněno cca 200-250 m² provozně kancelářské plochy.
- V kapitole zabývající se analýzou a současnou regionální reflexí trhu je možno označit kladné a záporné cenotvorné faktory, které mohou ovlivnit hodnotu majetku.

2. Polyfunkční dům

- ***Volba konstrukčního systému a standardu provedení – dtto průmyslová hala***
- Navrhované využití: ordinace lékařů, kanceláře, maloobchodní prostory, bytové prostory, sklady.....volba studenta.
- Pokud zvolený typ majetku prošel za období své životnosti významnou stavební úpravou – dílčí technické zhodnocení, nástavba, přístavba, atd...vyjádřete tento vliv v příslušné metodě hodnocení.

Za zásadní je považována správná volba báze hodnoty s jejím stručným zdůvodněním.