

Zadání závěrečných posudků

pro období 1. 4. 2018 – 31. 3. 2019

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 ).

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 2018/2019

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 2018 ON_ZP1_OCP



Č. 2. Rekreační nebo zahrádkářská chata ke zvolenému datu v roce 2018 ON_ZP2_OCP

Obecné podmínky - pro obě ocenění:

-  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 názvem otisku znalecké pečeti a datem zpracování posudku.
-  V posudku bude zřetelně vyznačeno datum ocenění. Podle data ocenění bude použit i cenový předpis.
-  Přiložen 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 přiložen 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 2018

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 2018

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 2018/2019

Č. 1 Hotel *** ON_ZP1_TON

Č. 2 Lázeňský dům ON_ZP2_TON

Obecné podmínky - pro obě ocenění:

- ❖ Posudky musí být vypracovány, **v souladu s poskytnutou metodikou** jak po obsahové stránce, tak z hlediska aplikace oceňovacích přístupů (výnosový, nákladový, porovnávací).
- ❖ Pro porovnávací metodu u hotelu zvolte obdobné (fiktivní) nemovité věci.
- ❖ 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 (hotel, lázeňský dům) se v blízké lokalitě vašeho bydliště nevyskytují, nebo jen v úzkém segmentu trhu, je třeba provést ohodnocení **na jiném než tržním základě.**
- ❖ Za zásadní je považována správná volba báze hodnoty s jejím stručným zdůvodněním.
- ❖ S ohledem na zvolené a aplikované vstupní hodnoty **uved'te 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 (konkurence, rozvoj v lokalitě, rizikové složky...)
- ❖ Specifikujte současnou míru **neobsazenosti** u jednotlivých typů nemovitých věcí.

-
- ❖ Nemovité věci nejsou i zatížena žádným věcným břemenem.
 - ❖ **Pro ocenění nepoužívejte aplikaci oceňovacího předpisu, ani jeho části!**
 - ❖ **Zásadou je, že v ocenění bude použity správné názvy a správná terminologie!**
 - ❖ Zadáání závěrečných posudků není detailně upraveno, oceňované nemovité věci by měly obsahovat některé doplňkové služby, které jsou běžně nabízeny (viz následující text)

1. Hotel ***

Ilustrační foto:



Základní informace:

Hotel je proveden jako izolovaná stavba v blízkosti většího města. Přístupný je z veřejné zpevněné komunikace s dostatečnou kapacitou parkovacích stání. Parkování je zdarma.

Pro navrženou kapacitu lůžkové části hotelu zvolte:

Cca 5% apartmány

Cca 15% jednolůžkové pokoje

Cca 80% dvoulůžkové pokoje

pozn.: všechny pokoje jsou vybaveny vlastním sociálním vybavením (sprchový kout, umyvadlo, záchod, v apartmánech je rohová vana, lednička, televize a dále vestavěnými skříněmi, telefonem, WiFi

Návrh kapacity ostatních služeb:

Restaurace:	100 - 120 míst (od 10.30- 22.00 hod.) Výkon kuchyně 300 jídel denně. Letní terasa... 60 míst
Salonky pro jednání:	2-3 salonky s kapacitou 20 -30 míst
Bar:	50 míst (18.00 - 02.00 hod.)
Kongresový sál:	100- 140 míst
Bowling:	4 dráhy

Konstrukční systém stavby a orientační fyzické jednotky:

Dle vašeho návrhu, stáří cca 10 let, obestavěný prostor cca 7 000 - 8 500m³, zastavěná plocha cca 600 - 800 m², celková plocha pozemků - funkční celek...cca 2 000 m²,

Pro konstrukční prvky zvolte: zdivo v tradičním provedení (zděné nosné konstrukce), stropy nespalné, krov dřevěný, pálené tašky, zařizovací předměty lepší standard, podlahy a obklady dle vlastní volby, vnitřní omítky vápenné štukové, fasáda kombinace omítky a obkladů....)

V lokalitě je vybudovaná komplexní technická infrastruktura, oceňovaný objekt je na všechny místní sítě připojen. Jedná se např. o připojení na kabelový rozvod NN, vodovod, kanalizaci, telekomunikační rozvody a plynovod ..atd.

Č. 2 Lázeňský dům

Ilustrační foto:



Základní informace:

Lázeňský dům se nachází ve vybrané lokalitě a zvolenými léčebnými procedurami.

Všechny pokoje jsou vybaveny vlastním soc. zařízením (sprchový kout, v apartmánech rohová vana, umyvadlo, WC), dále skříněmi, pevnou tel. linkou, televizí se satelitním příjmem a rádiem.

Uvažovaná kapacita LD:

Cca 112 lůžek v 50 pokojích, a to:

-
- 7 apartmánů
 - 3 jednolůžkové pokoje
 - 40 dvoulůžkových pokojů

Další služby a vybavení:

- ✓ V objektu je restaurant s počtem míst pro kapacitu lůžek (snídaně, obědy, večeře)
- ✓ Parkování na lázeňském parkovišti pro cca 100 vozů-zdarma
- ✓ V LD je k dispozici ordinace lékaře
- ✓ Maloobchodní prostory
- ✓ Lázeňský dům je pokryt WiFi
- ✓ Přilehlé pozemky (funkční celek)– park cca 13 000 m²

Ostatní informace.

- Konstrukční systém: obdoba hotelu
- Stáří cca 60 let, obestavěný prostor cca 13 000 -15 000 m³, zastavěná plocha cca 800 - 1100 m²

Vytíženost lázeňského domu dle vaší volby

V makroekonomické části pojednejte o současném stavu, a o problematice tradičního léčebného lázeňství a **budoucích trendech, které buď jako pozitivní nebo negativní cenotvorný faktor vyjádřete ve vašem hodnocení.**