

Zadání závěrečného posudku z TON

Předmětem ocenění je reálně existující objekt bytového domu obsahující alespoň čtyři byty, který může zároveň obsahovat i komerčně využívaný prostor (obchod, provozovna služeb, kancelář apod.). Z hlediska zápisu v katastru nemovitostí by se mělo jednat o objekt sestávající z pozemku, jehož součástí je stavba, popř. též z dalších navazujících pozemků tvořících funkční celek, tedy nikoliv o dům s jednotkami vymezenými podle zákona o vlastnictví bytů nebo podle občanského zákoníku.

Předpokládá se, že na objektu neváznou žádné právní vady, že s výjimkou jednoho bytu jsou všechny ostatní byty (popř. i nebytový prostor) pronajaty, a že nepronajatý byt je užíván vlastníkem, popř. jedním ze spoluvlastníků oceňovaného objektu k vlastnímu bydlení.

Objekt by se měl nacházet v lokalitě bydliště, popř. profesního působení posluchače, aby mohla být co nejlépe provedena analýza místního trhu, a následně co nejspolehlivěji vyhodnoceno a odůvodněno reálné postavení oceňovaného objektu na trhu. Zároveň by se mělo jednat o stejný objekt, který bude posluchač oceňovat v závěrečném posudku z OCP, aby bylo možné porovnat metodiku i výsledné hodnoty obou závěrečných posudků.

Ocenění bude zpracováno pro účely sjednání kupní ceny na volném trhu, tzn. že kategorií hledané hodnoty bude tržní hodnota ve smyslu Mezinárodních oceňovacích standardů (IVS), nikoliv obvyklá cena ve smyslu §2 zákona č. 151/1997 Sb., v platném znění. Z cvičných důvodů budou v rámci ocenění použity všechny tři oceňovací přístupy, tedy přístup nákladový, výnosový i porovnávací.

Pro zpracování závěrečného posudku nesmí být z cvičných důvodů použit žádný z existujících programů pro oceňování nemovitostí !!!

Závěrečný posudek odevzdá posluchač výhradně v jednom souboru (včetně příloh) ve formátu PDF do odevzdávacího systému INSIS do předmětu „Závěrečný posudek 1 - TON“ (kód předmětu ON_ZP1_TON) v některém z termínů zveřejněných na webových stránkách <https://iom.vse.cz> (Dlouhodobé specializační studium - Pro účastníky studia - Oceňování nemovitých věcí – Závěrečné zkoušky, termíny, odevzdávací).