

# Zadání závěrečného posudku z TON

Předmětem ocenění je dle výběru posluchače:

1. reálně existující objekt bytového domu obsahující maximálně 10 bytů, popř. může objekt obsahovat i nebytový prostor (prodejnu, provozovnu 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.

nebo

2. reálně existující samostatný komerční objekt jako je prodejna, provozovna služeb, dílna, sklad apod., nikoliv však restaurace či objekt pro ubytování 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.

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 (nikoliv obvyklá cena ve smyslu §2 zákona č. 151/1997 Sb., v platném znění).

Ocenění bude provedeno k datu 1.4.2025.

Z cvičných důvodů budou v rámci ocenění použity všechny tři oceňovací přístupy, tedy přístup **nákladový, výnosový a porovnávací**. V rámci porovnávacího přístupu budou použity výlučně cenové údaje z katastru nemovitostí, a v případě ocenění bytového domu bude provedeno ocenění objektu jako celku, a nikoliv jako součet hodnot jednotlivých bytů, popř. bytů a nebytového prostoru.

**Pro zpracování závěrečného posudku není povoleno použití žádného z existujících programů pro oceňování nemovitostí!**

Závěrečný posudek odevzdá posluchač výhradně v jednom souboru (včetně příloh) ve formátu PDF do odevzdávnice InSIS do předmětu „Závěrečný posudek 1 - TON“ (kód předmětu ON\_ZP1\_TON) v některém z termínů zveřejněných na webových stránkách [www.iom.vse.cz](http://www.iom.vse.cz) (pro účastníky studia oceňování nemovitostí).