

	 	  	Informace pro žadatele	List: 1
--	---	---	-------------------------------	----------------

Požadavky na uchazeče o certifikaci

Základní podmínkou pro podání a přijetí žádosti o certifikaci a realizaci certifikačního procesu je splnění vstupních požadavků, dle našich předepsaných postupů a požadavků.

Uchazeč o certifikaci musí mít:

- SŠ nebo VŠ vzdělání,
- specializované vzdělání v oblasti oceňování nemovitých věcí v minimálním rozsahu 50 hodin (stavby, pozemky + práva),
- dosažení požadované praxe v oceňování 3 roky (podmínkou uznání praxe je provedení min. 20 - ti vlastních ocenění).
- mít potřebné znalosti a zkušenosti z oboru, v němž má působit,
- mít osobní vlastnosti, které dávají předpoklad pro to, že činnost může řádně vykonávat,
- předložit identifikační doklady, doklady o vzdělání, vlastní práci (posudky nebo expertízy) a další dokumenty požadované certifikačním orgánem.
- morální bezúhonnost,
- kopii výpisu z rejstříku trestů ne starší jednoho měsíce.

Kurz není vázán na vzdělávací aktivity a činnosti Certifikačního orgánu Ústavu oceňování majetku (CO) při EkF VŠB-TUO, lze jej absolvovat u kteréhokoliv vzdělávacího institutu obdobného zaměření.

Uchazeč o certifikaci v rámci žádosti o certifikaci podepisuje čestné prohlášení o pravdivosti a poctivosti všech uvedených údajů v jeho žádosti o certifikaci.

Požadavek na odbornou praxi

Oceňování majetku má dominantní význam při provádění obchodů, investování i při realizaci podnikatelských plánů.

Oceňovací postup při tržním ocenění musí vycházet ze skutečnosti, že cena je tvořena tržním prostředním a každý cenový odhad pouze přibližuje objektivním cenovým relacím a detailním smluvním cenám.

Proto je nutné, aby odhadce vždy konkrétně analyzoval užité parametry majetku, jeho tržní postavení a důvod, pro který se ocenění provádí.

Obsahem specializačního studia musí být:

Ekonomika

- oceňování nemovitosti.

Základy práva:

- právo občanské,
- právo trestní,
- právo k nemovitostem,
- právo obchodní a živnostenské.

Práva a povinnosti znalců:

- práva a povinnosti znalců,
- výkon znalecké činnosti,
- znalecké oceňování.

Předměty související:

- základy účetnictví,
- základy financí podniku,
- specializované metodiky oceňování,

Požadavek na odbornou praxi nemůže být prominut.

	 	 		Informace pro žadatele	List: 2
--	---	---	---	-------------------------------	----------------

Vzdělání dokládá žadatel kopií vysokoškolského diplomu nebo maturitním vysvědčením a potvrzením o absolvování specializačního studia.

Odbornou praxi dokládá žadatel referencemi ve formě soupisu provedených ocenění či potvrzením zaměstnavatele.

Okruhy znalostí k ověřování způsobilosti pro Certifikovaného odhadce pro oceňování nemovitých věcí (prověřuje se při ústní zkoušce)

1. Základní pojmy v oceňování a legislativa
2. Náležitosti znaleckého posudku, cenového odhadu
3. Etika výkonu činnosti znalce a odhadce
4. Revizní posudky – druhy
5. Podklady pro oceňování
6. Metody oceňování
7. Metodika v jednotlivých případech ocenění nemovitostí
8. Informační zdroje

Požadované praktické znalosti

- rozbor charakteristik jednotlivých nemovitostí,
- rozbor podkladů pro stanovení hrubého ročního nájemného,
- analýza vlivů působících na příslušný segment trhu (zejména stav nabídky a poptávky, politické, ekonomické, správní, demografické aj. vlivy)
- zpracovat tržní ocenění na základě výnosových metod, metod tržního porovnání a metod stanovení věcné hodnoty pro všechny účely,
- užitné a konstrukční parametry staveb a technologií,
- hlavní závady a jejich příčiny u staveb a technologií,
- analýza komerčních charakteristik nemovitosti a její postavení na trhu
- analýza podkladů pro stanovení hrubého ročního nájemného a konfrontace vstupních údajů se skutečností v místě a čase
- analýza položek obhospodařovaných nákladů (schopnost umět vyhledat a pracovat s úředními podklady)
- oceňování podle cenových předpisů.

Požadované dovednosti

Schopnost Certifikovaného odhadce pro oceňování nemovitých věcí je provádět ocenění dle všeobecných požadovaných zásad, a to na základě výnosových metod, metod tržního porovnání a metod stanovení věcné hodnoty. Schopnost zpracovat tržní ocenění pro účely převodů nemovitosti, vkladu nemovitosti do obchodních společností, zpracovat investiční záměry, zpracovat ocenění pro bankovní účely zejména v oblasti zástav nemovitého majetku, pro vypořádání majetku mezi vlastníky. Dále schopnost zpracovat ocenění pro převody a daňové účely dle cenových předpisů.

Literatura k certifikační zkoušce

- Bradáč, A.: Teorie a praxe oceňování nemovitostech věcí, II. Upravené vydání, CERM, Brno 2021
- Ort, P.: Oceňování nemovitostí – Moderní metody a přístupy, Leges Praha 2013

	    	Informace pro žadatele	List: 3
	- Bankovní metodiky pro oceňování nemovitostí u jednotlivých bank - Software pro oceňování nemovitostí NEM Express, apod. - Zazvonil, Z.: Výnosová hodnota nemovitostí, Ceduk, Praha 2004 - Zazvonil, Z: Oceňování nemovitostí na tržních principech, Ceduk Praha, 1996 <u>Vybrané právní předpisy v platném znění</u> - zákon č. 254/2019 Sb., zákon o znalcích, znaleckých kancelářích a znaleckých ústavech a jeho prováděcí vyhlášky - zákon č. 89/2012 Sb., občanský zákoník - zákon č. 183/2006 Sb., zákon o územním plánování a stavebním řádu - zákon č. 455/1991 Sb., o živnostenském podnikání (živnostenský zákon) - zákon č. 563/1991 Sb., o účetnictví - zákon č. 256/2013 Sb., o katastru nemovitostí ČR (katastrální zákon) - zákon č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku a jeho prováděcí vyhláška 441/2013 Sb. - zákon č. 526/1990 Sb., o cenách - zákon č. 283/2021 Sb., stavební zákon <u>Požadavek na morální bezúhonnost</u> Certifikační orgán vyžaduje u žadatele o certifikaci morální bezúhonnost, kterou rozumí, že žadatel nebyl trestán. Morální bezúhonnost dokládá žadatel výpisem nebo ověřenou kopií výpisu z rejstříku trestů, který nesmí být starší jednoho měsíce ode dne podání přihlášky k certifikačnímu procesu. <u>Požadavek na kvalitu a úroveň oceňovacích prací</u> Certifikační orgán vyžaduje od žadatele o certifikaci vysokou profesní úroveň a kvalitu prací v oboru oceňovacím, kterou v certifikačním procesu hodnotí určený oponent ve vypracovaném posudku na předložené práce a zkušební komise v rámci certifikační zkoušky. Žadatel o certifikát předloží certifikačnímu orgánu nejpozději jeden měsíc po zaregistrování přihlášky k certifikaci 3 práce z oceňování nemovitostí a dále seznam ocenění, kterých je autorem či spoluautorem. Předložené oceňovací práce ze specializace oceňování nemovitostí zpravidla v jednom případě hodnotí obytný objekt a v druhém případě komerční objekt. U ocenění musí být užito alespoň dvou metod tržního ocenění včetně výnosové metody a dále ocenění cenou zjištěnou podle cenového předpisu. Smluvní kritéria certifikace jsou s žadatelem o certifikaci vždy předem dohodnuta a jsou specifikována v návrhu smlouvy k certifikaci. Obě strany před podpisem přezkoumají navrženou smlouvu, aby měly jistotu, že požadavky jsou s ohledem na potřeby, ekonomiku a rizika vzájemně přijatelné. Uchazeči o certifikaci je v rámci vstupní (informační) etapy poskytnuta informační dokumentace obsahující základní informace (rovněž na webových stránkách Ekonomické fakulty VŠB-TU Ostrava) a popis služby certifikačního orgánu a systému certifikace. Vstupní informační dokumentace se poskytuje zdarma. Vyplněné formuláře (žádost o certifikaci a prohlášení žadatele) zasílá uchazeč zpět certifikačnímu orgánu se svým podpisem. Přílohou je seznam vlastních posudků prací žadatele o certifikaci, navržených k výběru pro praktickou část zkoušky.		

	VŠB TECHNICKÁ UNIVERZITA OSTRAVA EKONOMICKÁ FAKULTA Certifikační orgán Ústavu oceňování majetku CO UOM 	Informace pro žadatele	List: 4