

## Informace o oblasti certifikace

Oblast certifikace  
(číslo, název):

### 7 Oceňování nemovitostí

Kód:

**QON**

Název certifikátu:

**Certifikát odhadce nemovitostí**

Charakteristika:

Držiteli certifikátu je propůjčen certifikát v papírové podobě a certifikační razítko. Certifikát osvědčuje odbornou způsobilost pro oceňování kategorie majetku označené "nemovitost" (běžně obchodovatelné nemovitosti bez vazby na specifickou podnikatelskou činnost). Certifikát lze používat zejména při oceňování majetku pro úvěrové a hypoteční úvěrové řízení v oblasti peněžnictví a jinde.

Odhadce smí certifikační razítko používat pouze na písemná tržní ocenění nemovitostí.

Oblasti využití:

- úvěrové řízení;
- hypoteční úvěrové řízení;
- vnitřní audit banky;
- soudy (např. nepeněžitá vklady do obchodních společností, vypořádání SJM, apod.)
- daňové účely
- pojišťovnictví (stanovení pojistné hodnoty a škod )
- akvizice a fúze
- účetní audit

Požadované  
vzdělání:

**Vysokoškolské nebo středoškolské** (nejlépe stavebního, ekonomického nebo právního zaměření)

Splnění podmínky doloží žadatel kopií příslušných dokladů.

Požadovaná  
praxe::

Činnost v oblasti nemovitostí (oceňování, obchodování, správa, apod.) musí vykonávat jako svoji hlavní činnost, to doloží čestným prohlášením.

Požadovaná praxe:

- a) Při vysokoškolském vzdělání se zaměřením na stavebnictví minimálně 4 roky souvislé praxe ne starší tří let.
- b) Při vysokoškolském vzdělání s jiným než stavebním zaměřením minimálně 5 let souvislé praxe ne starší tří let.
- c) Při středoškolském vzdělání se stavebním zaměřením minimálně 6 let souvislé praxe ne starší tří let.
- d) Při středoškolském vzdělání s jiným než stavebním zaměřením minimálně 6 let souvislé praxe ne starší tří let.

Praxi doloží záznamem v žádosti o certifikaci a seznamem možných referencí.

Praxi může vykonávat jako:

- a) držitel platné koncese pro oceňování nemovitostí nebo
- b) držitel platného osvědčení soudního znalce v oboru *ekonomika*, odvětví *ceny a odhady* se specializací pro ceny a odhady nemovitostí na základě zákona 36/67Sb nebo
- c) zaměstnanec znaleckého ústavu, realitní kanceláře nebo jiného právního subjektu zabývajícího se oceňováním nemovitostí na pozici, v jejímž popisu převažuje oceňování nemovitostí nebo
- d) zaměstnanec banky nebo jiného finančního ústavu na pozici, v jejímž popisu převažuje oceňování nemovitostí.

V případě, že žadatel vykonává praxi jako zaměstnanec (body c,d) a není držitelem koncese nebo osvědčení (body a, b), doloží způsob odborného dohledu nad tržními oceněními které vypracoval.

Odborné a  
speciální  
vzdělání:

- a) Žadatel doloží absolvování odborného vzdělání majícího charakter kvalifikačního nebo rekvalifikačního vzdělání v rozsahu minimálně dvou semestrů a zakončeného zkouškou skládající se z ústní i praktické části.
- b) Nebudou-li součástí tohoto studia témata z marketingu a základů bankovníctví, doloží absolvování těchto témat v rámci jiných kurzů (minimální hodinová dotace pro tato témata 20 hodin)
- c) Absolventi vysokoškolského vzdělání v oboru znalectví nemusí absolvování takového vzdělání dokládat.

Doba platnosti: V prvním cyklu 3 roky, dále 5 let.

## Získání certifikátu

**Písemná práce, projekt:** Zpracuje a předloží k posouzení písemný projekt, který bude obsahovat 3 písemná ocenění nemovitostí – stanovení tržní hodnoty (obvyklé ceny) na objekty různého typu např. byt, rodinný dům, provozní objekt, administrativní budova. U každého ocenění uvede účel, pro který bylo ocenění zpracováno. Ocenění budou obsahovat jednotlivé dílčí metody používané jako pomocné pro stanovení tržní hodnoty (obvyklé ceny) - metodu věcné hodnoty, metodu výnosové hodnoty, porovnávací metodu. Ocenění bude obsahovat vyhodnocení a zdůvodnění vstupů jednotlivých metod - výše nájemného, nákladů nemovitostí, vyhodnocení poptávky a nabídky v místě, apod. Ocenění bude obsahovat vyhodnocení rizik spojených s nemovitostí a jejich případný dopad na cenu např.: celistvost majetkové držby, věcná břemena, předkupní práva, rozpor právního a skutečného stavu. Součástí ocenění budou nezbytné přílohy (fotodokumentace, kopie snímku kat. mapy, kopie výpisu z katastru nemovitostí, případně mapa oblasti).  
Dále předloží písemnou zprávu o vývoji trhu nemovitostí a jejich cen v regionu, ve kterém žadatel oceňuje. Rozsah min. 3 strany A4 s uvedením stávajícího stavu místního trhu s příklady cen a očekávaného vývoje pro typy nemovitostí: byty, rodinné a bytové domy, objekty občanské vybavenosti a provozní objekty, stavební pozemky, nájmy bytů a provozních prostor.

**Formy a rozsah certifikační zkoušky:** Písemný test – doba trvání asi 40 minut  
Po úspěšném zvládnutí testu postupuje žadatel k ústní části zkoušky - doba trvání 1 hod. (včetně 15 min. přípravy)

## Udržování certifikátu

**Pravidelný dohled:**  
Držitel zasílá každý rok (kromě roku získání certifikátu a roku recertifikace) do stanoveného termínu (bude uvedeno v dohodě o používání certifikátu) certifikačnímu orgánu následující dokumenty a informace.

- aktualizaci personálních a kontaktních údajů;
- přehled uplatněných stížností podaných na držitele certifikátu rozsahu činností týkajících se certifikátu;
- prohlášení o trvání praxe v oceňování nemovitostí s přehledem praxe za uplynulé období. (seznam, strukturovaný přehled apod.);
- vyhodnocení plnění plánu osobního rozvoje z minulého roku.

**Dohled:** Pravidelný dohled není zpoplatněn, náklady na něj jsou zahrnuty v certifikačním poplatku. Pokud držitel nesplní svoji povinnost ve stanoveném termínu, bude jej certifikační orgán upomínat, tato upomínka bude již zpoplatněna administrativním poplatkem, jehož výše bude uvedena v platném ceníku služeb certifikačního orgánu.

**Mimořádný dohled:**  
Certifikační orgán může kromě pravidelného dohledu vykonávat i jiné formy dohledu. Držitele, jichž se to bude týkat, včas seznámí s důvodem i způsobem provedení mimořádného dohledu.

**Upozornění:**  
Neplnění podmínek dohledu může znamenat pozastavení platnosti certifikátu, v závažných případech i jeho odebrání.

**Požadované průběžné vzdělávání:** Držitel certifikátu se v průběhu platnosti certifikátu vzdělává podle ročních plánů osobního profesního rozvoje, které si připraví a které bude na požádání certifikačního orgánu předkládat. Plán osobního profesního rozvoje bude držitel certifikátu zpracovávat každý rok kromě roku v němž byl certifikován. Každoročně v rámci pravidelného dohledu zašle certifikačnímu orgánu vyhodnocení plnění plánu osobního profesního rozvoje za minulý rok.

**Způsob prodloužení platnosti:** Recertifikační řízení. To bude zaměřeno na:

- ověření plnění podmínek dohledu;
- ověření plnění závazků k certifikačnímu orgánu;
- vyhodnocení plánů osobního profesního rozvoje a jejich plnění;
- ověření aktuální odborné úrovně držitele certifikátu – způsob ověření bude určován každoročně.

## Specifikace odborných znalostí

Požadovaný stupeň znalostí je označen těmito písmeny:

A. žadatel látku ovládá a umí ji vyložit

B. žadatel umí navíc k rozsahu A příslušné metody aplikovat v praxi

C. žadatel umí navíc k A a B potřebné metody rozpracovat, včlenit je do systému a interpretovat výsledky

POŘ. Č.	OBLAST ZNALOSTÍ	BLIŽŠÍ SPECIFIKACE	POŽAD. STUPEŇ
1	Finanční trh	Funkce finančního trhu a jeho struktura	A
		Subjekty a instrumenty kapitálového trhu	A
		Subjekty a instrumenty peněžního trhu	A
2	Úvod do bankovníctví	Charakteristika bankovního sektoru v ČR	B
		Česká národní banka	A
		Úloha obchodních bank v ekonomice	B
		Hlavní principy činnosti bank	B
		Pravidla obezřetného podnikání bank	B
3	Bankovní obchody a pravidla jejich činnosti	Aktivní bankovní obchody	B
		Pasivní bankovní obchody	B
		Neutrální bankovní obchody	B
4	Bankovní právo	Zákon o bankách	A
		Zákon o ČNB	A
5	Marketing	Marketingový výzkum	B
		Marketingový mix	B
		Marketingové řízení	B
6	Základy úvěrování	Členění úvěrů	C
		Hlavní fáze úvěrového procesu	B
		Rizika úvěrových obchodů	B
		Žádost o úvěr	B
		Zkoumání bonity klienta	B
		Formy zajištění úvěrů	C
7	Hypoteční úvěry	Hypoteční bankovníctví v ČR	C
		Parametry hypotečních úvěrů	C
8	Zástavní právo	Pojem a funkce zástavního práva	C
		Vznik a zánik zástavního práva	C
10	Základní pojmy	Nemovitosti, stavba, pozemek, rodinný dům, bytový dům, byt apod., součást a příslušenství, věcná práva, účel a použití tržního ocenění, omezující podmínky a předpoklady, technický popis nemovitosti	C
11	Stavební zákon	Územní plánování, územní a stavební řízení, kolaudace změny a odstranění staveb	C
12	Realizace a správa staveb	Projektové podklady, rozpočty, smlouvy o dílo, nájemní vztahy, property management a facility management	C
13	Katastr nemovitostí	Předmět a obsah katastru, katastrální operáty, zápisy práv k nemovitostem, základní postupy – LV, snímky apod., geometrické plány	C
14	Věcná hodnota	Věcná hodnota stavebních objektů, zjištění, analýza tech. stavu, reprodukční hodnota, přiměřené opotřebení, rozestavěnost, metodika stanovení morálního opotřebení	C
15	Výnosová hodnota	Jednoduchá kapitalizace, kapitalizační míra, příjmy, náklady, odpočitatelné položky, diskontace budoucích výnosů	C
16	Srovnávací hodnota	Srovnání uskutečněných prodejů, nabídky, poptávka, obchodovatelnost, metodika stanovení korekčních činitelů	C
17	Tržní hodnota (Obvyklá cena)	Definice, vyhodnocení rizik a stanovených hodnot, současný a budoucí stav, právní rámec – výstavba, koupě, vypořádání	C
18	Ocenění pozemku	Metodika ocenění pozemku	C
19	Analýza tržní hodnoty	Definice, závěrečná analýza tržní hodnoty	C

## Ceník služeb certifikačního orgánu 3022 (certifikace osob)

platný od 1.1.2004

pol.	Služba	specifikace platby	Cena s DPH
1.	Certifikační řízení	pro oblasti č., 8, 14 a 21-22	7 500,- Kč
		pro oblasti č. 7, 12, 17, 19	9 000,- Kč
2.	Opravná zkouška	Pro všechny oblasti	30% základní ceny
3.	Recertifikační řízení	Pro všechny oblasti	30 – 60% základní ceny
4.	Administrativní poplatky	Při omluvě nebo změně termínu zkoušky 1 až 4 pracovní dny před termínem konání zkoušky	400,- Kč
		Při omluvě nebo změně termínu zkoušky v den zkoušky, příp. nedostavení se ke zkoušce	600,- Kč
		Za uložení nevyzvednutého certifikátu za každý i započatý měsíc po uplynutí doby stanovené v dokumentaci CO	50,- Kč
		Za vystavení duplikátu certifikátu	700,- Kč
		Za písemnou upomínku plnění povinnosti držitele certifikátu ve vztahu k CO	500,- Kč
		Za vydání certifikátu v jazykové mutaci	1000,- Kč
		Za vydání razítka v jazykové mutaci	800,- Kč

### Poznámky:

- Ceny byly schváleny ředitelem certifikačního orgánu a slevy, pokud nejsou definovány v tomto ceníku, nebudou poskytovány.
- Poplatky za certifikační a recertifikační řízení se nevrací.
- Za další administrativní, správní a organizační úkony mohou být účtovány další administrativní poplatky. Jejich výše bude stanovena podle konkrétních podmínek a zákazník s nimi bude předem seznámen.
- Ceny za služby v položce 1 se stanovují podle ceníku platného v den přijetí přihlášky žadatele, ceny za služby v položce 2, 3 a 4 se vypočítají z ceny podle ceníku platného v den fakturace poplatku.

### Slevy z poplatku za certifikační řízení:

- U úspěšných absolventů bakalářského studia BIVŠ, pokud je studium ve vztahu k certifikované oblasti a přihlásí-li se žadatel k certifikaci do ukončení studia, bude na základě žádosti a po jejím schválení MJ CO poskytována sleva ve výši 40 % základní ceny.
- U úspěšných absolventů celoživotního vzdělávání BIVŠ, pokud je nejméně dvousemestrální, pokud je studium ve vztahu k certifikované oblasti a přihlásí-li se žadatel k certifikaci do ukončení studia, bude na základě žádosti a po jejím schválení ředitelem CO poskytována sleva ve výši do 30% základní ceny. Každoročně bude aktualizováno MJ.
- Základní cenou je míněna cena za certifikační řízení podle ceníku platného v den přijetí žádosti.

Schválil dne: 1.6.2004

ředitel certifikačního orgánu