

1. HODNOTA A CENA

Hlavní principy cenotvorby, orientace dle nákladů, poptávky a konkurence, historický vývoj názorů na hodnotu, subjektivní a objektivní pojetí hodnoty současné nazírání na hodnotu, náklady, užitek, vzácnost, tržní hodnota nemovitostí, věcná, výnosová a porovnávací hodnota, zápůjční hodnota, umělecká hodnota, obvyklá cena, tržní hodnota ve smyslu současných mezinárodních standardů

2. ZÁKLADNÍ PRINCIPY OCEŇOVÁNÍ

Kvantita, kvalita, očekávání, náklady příležitostí, nabídka a poptávka, kontribuce, synergie, konformita, vývoj a změna, rovnováha a vážení, porovnávání apod., základní model hledání tržní hodnoty, omezující podmínky a předpoklady, základní oceňovací model

3. TRH S NEMOVITOSTMI

Vznik a podmínky tržního prostředí, zvláštnosti trhu s nemovitostmi, segmentace trhu, analýza trhu, nabídka a poptávka, determinanty nabídky a poptávky, účastníci trhu, konkurenceschopnost, okruh potenciálních poptávajících, nejlepší a nejvyšší využití, kvalita vlastnických práv, vnější vlivy

4. ZÁKLADNÍ OCEŇOVACÍ MODEL

Principy nákladového výnosového a porovnávacího přístupu, vzájemné souvislosti a souvztažnosti, principy základních technik, závěrečná reconciliace

5. OCEŇOVÁNÍ POZEMKŮ (1)

Pozemky z pohledu trhu, modifikace základního oceňovacího modelu, porovnávací, výnosový a reziduální způsob, jednotlivé v úvahu připadající metody oceňování pozemků, problematika trvalých porostů, dělení pozemků a staveb pro účely účetnictví

6. OCEŇOVÁNÍ POZEMKŮ (2)

Aplikace porovnávacího přístupu, základní principy a techniky, přímé a nepřímé porovnání, cenové mapy, indexové metody a jejich modifikace, testování

7. OCEŇOVÁNÍ POZEMKŮ (3)

Oceňování pozemků v rámci výnosového přístupu, základní principy a techniky, kapitalizace a diskontace pozemkové renty, reziduální techniky na bázi výnosů, Land Residual

8. OCEŇOVÁNÍ POZEMKŮ (4)

Oceňování pozemků v rámci reziduálního přístupu na bázi nákladů, základní principy a techniky, alokace a extrakce, Naegeliho metoda a její modifikace, Sammetova metoda, Subdivision Development, stavebnicový způsob

9. VĚCNÁ HODNOTA NEMOVITOSTÍ (1)

Úloha nákladového přístupu v rámci oceňovacího procesu, pozemek – stavba, stavební náklady, stavební rozpočet, agregované položky, technicko-hospodářské ukazatele, přímé a nepřímé náklady, vlastní náklady, zpracovací náklady, režie, zisk, aplikace principu nákladů příležitostí, možnosti aplikace administrativních cen, vývoj cen staveb

10. VĚCNÁ HODNOTA NEMOVITOSTÍ (2)

Úloha nákladového přístupu v rámci oceňovacího procesu, znehodnocení a zhodnocení staveb, životnost technická, ekonomická a morální, metody odhadu opotřebení, otázka možnosti aplikace administrativních cen,

11. VÝNOSOVÁ HODNOTA NEMOVITOSTÍ (1)

Úloha výnosového přístupu v rámci oceňovacího procesu, výnos z nemovitostí, výnos tržní, smluvní, stabilizovaný, očekávaný, potenciální, efektivní, riziko výpadku výnosu, provozní náklady, fixní, variabilní a obnovovací náklady, čistý roční výnos, otázka nerealitních výnosů, vazba na účetnictví a daně

12. VÝNOSOVÁ HODNOTA NEMOVITOSTÍ (2)

Úloha výnosového přístupu v rámci oceňovacího procesu, možnosti transformace budoucího prospěchu na současnou hodnotu, diskontace, přímá a výnosová kapitalizace, míra výnosnosti a míra kapitalizace, druhy rizik a jejich zohlednění

13. VÝNOSOVÁ HODNOTA NEMOVITOSTÍ (3)

Diskontace, principy, diskontní zkratky, problematika renty dočasné, věčné, odložené a periodicky se měnící, reverze, diskontní míra, vlivy inflace, výhody a nevýhody

14. VÝNOSOVÁ HODNOTA NEMOVITOSTÍ (4)

Přímá kapitalizace, principy, násobek výnosu, míra kapitalizace, možnosti odhadu kapitalizační míry, souvislost s diskontací věčné renty rentou, výhody a nevýhody

15. VÝNOSOVÁ HODNOTA NEMOVITOSTÍ (5)

Výnosová kapitalizace, principy, prognózy výhledového intervalu, změny hodnoty v závěru intervalu, změny výnosů, kontrola diskontací, kalkulace míry kapitalizace, kontrola diskontací, souvislost s přímou kapitalizací a diskontací věčné renty, výhody a nevýhody

16. POROVNÁVACÍ HODNOTA NEMOVITOSTÍ (1)

Úloha porovnávacího přístupu v rámci oceňovacího procesu, principy, průběh porovnávacího procesu, příprava, realizace, vyhodnocení podstaty majetku, princip kontribuce, konformní prostředí



Certifikační ústav VŠE Praha

Metody oceňování nemovitostí

Ústní zkouška

17. POROVNÁVACÍ HODNOTA NEMOVITOSTÍ (2)

Přípravná fáze průběhu porovnávacího procesu, sběr dat, vlastní sběr a tvorba, profesní databáze, sekundární data, cenové mapy, výběr vzorků, jednotky porovnání

18. POROVNÁVACÍ HODNOTA NEMOVITOSTÍ (3)

Výběr vzorků a jednotek porovnání, kvantitativní a kvalitativní analýzy, prvky porovnání, způsoby porovnání, přímé a nepřímé porovnání, možnosti a techniky adjustace

19. POROVNÁVACÍ HODNOTA NEMOVITOSTÍ (4)

Prvky porovnání, odlišné podmínky transakce a odlišné vlastnosti nemovitostí, přejímaná práva a povinnosti, obchodní, finanční, tržní a daňové podmínky, poloha, technické a ekonomické aspekty, účel využití, nerealitní faktory, závěrečná analýza

20. ZÁVĚREČNÁ REKONCILIACE

Závěrečná indikační analýza, vyhodnocení indikací z nákladového, výnosového a porovnávacího přístupu, integrace do finálního výsledku, náležitosti posudku, nálezová a oceňovací část, analýza trhu, závěr

21. APLIKAČNÍ MOŽNOSTI STATISTIKY

Střední hodnoty, počet pravděpodobnosti, regresní analýzy, časové řady, využití počítače, Excel

22. MEZINÁRODNÍ A EVROPSKÉ OCEŇOVACÍ STANDARDY

Definice, tržní a netržní typy hodnot, využití v podmínkách ČR, vztahy k účetním standardům

Varianty otázek k certifikační zkoušce odhadce pro oceňování nemovitostí.
Žadatel si vylosuje vždy dvouotázku z výše uvedených.