

SYLABUS PŘEDMĚTU – PREZENČNÍ STUDIUM

Slezská univerzita v Opavě					
Obchodně podnikatelská fakulta v Karviné					
Platnost akreditace do					
Kód studijního předmětu	POCM	Kód katedry	FIN		
Název studijního předmětu	Oceňování majetku Appraisalment of Assets Vermögensbewertung				
Typ zařazení předmětu do studijních programů	Povinný (A): HPSBP-BA, EKMBP-FF, Povinně volitelný (B): HPSBP-FI		Doporučený ročník/semestr	3/6	
Jiný způsob vyjádření rozsahu					
Rozsah studijního předmětu	1+2	Hodin za týden	3 h	Počet kreditů	4 ECTS
Způsob zakončení	zkouška				
Forma výuky	přednáška, seminář				
Rozsah konzultací (soustředění)					
Podmínky absolvování předmětu	Povinná účast na seminářích 25 %. Případová studie, diskuze, průběžný test, závěrečná písemná zkouška.				
Návaznost předmětu	podmiňující	Předmět může být zapsán po úspěšném absolvování předmětů Finance podniku A a Peníze, banky a finanční trhy			
	vylučující				
Vyučující	interní	Mgr. Lenka Přečková, přednášející			
	externí				
Stručná anotace předmětu					
<p>Předmět Oceňování majetku dává posluchačům základní vědomosti o problematice oceňování majetku. Posluchači se seznámí se základními pojmy v oblasti oceňování majetku, se zákony, kterou jsou závazné pro tuto oblast, a také s metodami, které se obecně v oceňování používají. Důraz je kladen především na oceňování nemovitostí a s tímto souvisejícími způsoby oceňování. Dále je důraz kladen na fungování katastru nemovitostí a na specifika trhu nemovitostí. Do předmětu jsou taktéž zařazeny aktuální oblasti tj. oceňování majetku v bankovníctví a pojišťovnictví a práce realitního makléře. Předmět je zaměřen na praktické využití znalostí v praxi.</p>					
Struktura výkladu					
<ol style="list-style-type: none"> 1. Základní legislativa 2. Základní pojmy v oblasti oceňování 3. Podstata ceny a hodnoty 4. Základy oceňování nemovitostí – obecná část 5. Základy oceňování nemovitostí – praktická část 6. Investice do nemovitostí, trh nemovitostí 7. Specifika oceňování bytů a nebytových prostor 8. Oceňování věcných břemen jako součást oceňování nemovitostí. 					

9. Oceňování pozemku
10. Práce znalce v oblasti oceňování majetku, proces oceňování
11. Oceňování pro bankovníctví
12. Oceňování v pojišťovnictví
13. Katastr nemovitostí

1. Základní legislativa

Některá ustanovení zákonů platných pro problematiku oceňování majetku, která jsou nezbytná k problematice oceňování majetku. Důraz je kladen na význam zákonů a na orientaci v nich. Zákon č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku. Vyhláška č. 540/2002 Sb., kterou se provádějí některá ustanovení zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku a o změně některých zákonů. Zákon č. 526/1990 Sb., o cenách. Zákon č. 265/1992 Sb., o zápisech vlastnických a jiných věcných práv k nemovitostem. Zákon č. 344/1992 Sb., o katastru nemovitostí České republiky. Zákon č. 162/2001 Sb., o poskytování údajů z katastru nemovitostí České republiky. Vyhláška č. 26/2007 Sb., kterou se provádí zákon č. 265/1992 Sb., o zápisech vlastnických a jiných věcných práv k nemovitostem. Zákon č. 50/1976 Sb., o územním plánování a stavebním řádu.

2. Základní pojmy v oblasti oceňování

Vysvětlení základních pojmů k oceňování majetku – majetek, bohatství, hodnota a cena, věc, zboží, směnná hodnota, znalec, obvyklá cena a jiné způsoby oceňování dle zákona o oceňování majetku, cena smluvní a regulovaná, směnná hodnota a tržní hodnota, základní přístupy a metody v oceňování majetku, základní modely v oceňování majetku...

3. Podstata ceny a hodnoty

Objasnění podstaty termínů cena a hodnota. Specifikování rozdílu mezi cenou a hodnotou. Základní typy hodnot a cen a jejich definování. Vysvětlení rozdílů mezi pojmy cena, trh, náklady a hodnota. Základní názorové trendy v teorii hodnoty.

4. Základy oceňování nemovitostí – obecná část

Objasnění pojmu nemovitost. Význam oceňování majetku. Cena a hodnota nemovitosti. Objasnění pojmu obvyklá cena nemovitosti. Časové změny ceny a hodnoty nemovitosti. Důvody oceňování nemovitostí. Způsoby oceňování nemovitosti dle zákona o oceňování. Podklady pro oceňování nemovitosti.

5. Základy oceňování nemovitosti – praktická část

Praktické vysvětlení základních způsobů oceňování nemovitostí tj. výnosový způsob, nákladový způsob a porovnávací způsob na konkrétních příkladech. Opotřebení nemovitosti a metody stanovení opotřebení na konkrétních příkladech. Zdůraznění rozdílů mezi používanými metodami v oceňování majetku. Historický vývoj používaných metod ocenění nemovitostí.

6. Investice do nemovitostí, trh nemovitostí
Význam investice do nemovitostí, její výhody, nevýhody a specifika. Hodnocení investice do nemovitostí. Metoda čisté současné hodnoty. Metoda vnitřního výnosového procenta. Konkrétní příklady na posouzení investice do nemovitosti oběma metodami. Vysvětlení podstaty trhu nemovitostí jako součásti všeobecného tržního systému. Specifika trhu nemovitostí. Realitní makléř jako subjekt na trhu nemovitostí.
7. Specifika oceňování bytů a nebytových prostor
Privatizace bytového fondu. Oceňování administrativními cenami. Oceňování v tržních hodnotách. Základní legislativa k této problematice.
8. Oceňování věcných břemen jako součást oceňování nemovitostí.
Vysvětlení pojmu věcné břemeno. Druhy nejčastějších věcných břemen. Oceňování nejčastěji zřizovaných věcných břemen. Právo věcného břemene pro energetiku. Právo věcného břemene ve prospěch stavby na jiné stavbě.
9. Oceňování pozemků
Vysvětlení pojmu pozemek. Základní druhy pozemků. Cenová mapa stavebních pozemků. Oceňování stavebních pozemků neuvedených v Cenové mapě. Zemědělský pozemek a jeho ocenění. Lesní pozemek a jeho ocenění.
10. Práce znalce v oblasti oceňování majetku, proces oceňování
Znalec a odhadce. Vysvětlení termínu znalecká činnost. Základní kroky znalce při oceňování majetku. Zdůraznění významu informací pro oceňování. Práce s informacemi. Analýza jednotlivých kroků procesu oceňování. Obsah znaleckého posudku.
11. Oceňování pro bankovníctví
Činnost odhadce pro bankovní účely. Formy spolupráce odhadců majetku a banky. Činnost odhadců v obchodních případech banky. Metodika oceňování pro zajištění obchodních případů banky a vysvětlení základních postupů.
12. Oceňování v pojišťovnictví
Specifika oceňování pro potřeby pojistného trhu. Vysvětlení základních pojmů – pojistná částka, pojistná hodnota, nová hodnota, časová hodnota, obvyklá hodnota, podpojištění, přepojištění. Význam kvality ocenění pojišťovaného majetku pro pojistníka. Dopad nesprávného stanovení pojistné částky při pojistné události.
13. Evidence nemovitostí a katastr nemovitostí. Územní plánování
Předmět evidence v katastru nemovitostí. Obsah katastru. Označování nemovitostí a geometrický plán. Vkladové řízení. Povinnosti vlastníků a jiných oprávněných, obcí a státní úřadů. Poskytování informací. Výpis z katastru nemovitostí. Význam územního plánování.

Povinná literatura

DROZDEN, F., RYSKA J., VACEK A. A KOL. *Oceňování majetku*. Praha: Vysoká škola ekonomická v Praze, 1997, 252 s., vybrané kapitoly. IBSN 80-7079-932-3.

ŽÍTEK, V. *Oceňování nemovitostí a přírodních zdrojů*. Brno: Masarykova univerzita v Brně, 2004, 91 s. ISBN 80-210-3348-7.

KOKOŠKA, J. *Oceňování nemovitostí, díl III*. Praha: ABF, a.s., Nakladatelství ARCH, 2000, 208 s., vybrané kapitoly. ISBN 80-86165-23-X.

TRAJER, V. *Katastr nemovitostí*. Praha: ASPI, a.s., 2006, 424 s. ISBN 80-7357-190-0.

Doporučená literatura

SEJÁK J. A KOL. *Oceňování pozemků a přírodních zdrojů*. Praha: Grada Publishing, 1999, 251 s. ISBN 80-7169-393-6.

MAŘÍK, M. *Oceňování podniků*. Praha: Ekopress, 1996, 112 s., vybrané kapitoly. ISBN 901991-1-9.

Studijní pomůcky

V rámci výuky předmětu a k jeho prezentaci na seminářích jsou využívána elektronická média.

Poznámky a výjimky