

POŽADAVKY K SOUHRNNÉ DIFERENČNÍ ZKOUŠCE **pro absolventy jiných bakalářských oborů než Oceňování majetku**

Studijní obor: **Finance**

Specializace : **Oceňování majetku**

Účelem diferenčních zkoušek je umožnit studium magisterského stupně studijního oboru Finance specializace „Oceňování majetku“i těm zájemcům o studium, kteří neabsolvovali bakalářský studijní obor „Oceňování majetku“. Vzhledem k charakteru studijního oboru doporučujeme diferenční zkoušky modelovat rozdílně pro zájemce o studium, kteří :

- A. Jsou absolventy odborných technických škol stavebního směru (např. Střední průmyslové školy stavební) nebo prokáží odborné znalosti v oboru pozemního stavitelství získané praxí, samostudiem, apod.
- B. Nemají žádné odborné vzdělání nebo znalosti v oblasti pozemního stavitelství.

Zájemci o studium z první skupiny budou skládat diferenční zkoušku z předmětu :

„Oceňování nemovitostí „

Tento předmět zahrnuje problematiku obsaženou v předmětech : Metody oceňování, Oceňování nemovitostí a vybrané části předmětů Ocenění podniku a Ocenění hmotného majetku.

Tématické okruhy :

1. Teorie oceňování – vztah majetku a užitku, filosofie oceňování na tržních principech, oceňování jako nástroj cenové argumentace a dokumentace.
2. Porovnávací metoda – vytváření databází prodejů, tvorba porovnávací jednotky, aplikace korekčních koeficientů.
3. Výnosová metoda – vytváření databází nájmu, nákladové položky a odpisy, kapitalizace příjmů

4. Nákladová metoda – vytváření databází nákladů, materiálově technická charakteristika, životnost, opotřebení, ekonomické nedostatky
5. Analýza tržní hodnoty – kontribuce metod k celkové tržní hodnotě
6. Ocenění pozemku – aplikace porovnávací metody
7. Oceňování v bankovníctví – zajištění úvěrů, tvorba a analýza podnikatelských záměrů
8. Oceňování v obchodních aktivitách – akvizice a fúze, investiční strategie
9. Oceňování podle cenového předpisu – základní metodiky oceňování podle cenového předpisu, vztah ocenění na tržních principech a ocenění podle cenového předpisu
10. Oceňování ve zvláštních případech – facility a property management, věcná břemena, obchodní hodnota, apod.
11. Nezbytné podklady pro ocenění (výpis z KN, snímek pozemkové mapy, geometrický plán, kolaudační rozhodnutí, nabývací tituly, projektová dokumentace, nájemní smlouvy, věcná práva a břemena, apod.)

Literatura :

Povinná:

- Ort, P. Moderní metody oceňování nemovitostí na tržních principech, BIVŠ, 2006
- Ort, P. Oceňování nemovitostí na tržních principech, BIVŠ, 2007
- Ort, P. Cvičení z oceňování nemovitostí, BIVŠ, (předpoklad) 2008

Doporučená :

- Jokl, M. Oceňování nemovitostí, Dashofer, Praha, 2000
- Zazvonil, Z. Oceňování nemovitostí na tržních principech, CEDUK, Praha, 1996

Zájemci o studium z druhé skupiny budou skládat dvě diferenční zkoušky. Vedle zkoušky z předmětu Oceňování nemovitostí budou skládat i zkoušku z předmětu :

„Pozemní stavitelství“

Tento předmět zahrnuje problematiku obsaženou v předmětech : Pozemní stavitelství, Technická zařízení budov a vybrané části předmětů Zeměměřičství a katastr nemovitostí, Územní plánování a Stavební konstrukce a materiály

Tématické okruhy :

1. Konstrukční systém PS (tradiční a montované)
2. Nosné konstrukce ((nadzemní a podzemní), otvory ve stěnách, ztužení stavby, průduchy ve zdivu, překlady nad otvory, osvětlovací a větrací šachty, hydroizolace, dilatování)
3. Stropní konstrukce (klenby, hlavní druhy nosné konstrukce stropu)
4. Schodiště a rampy (typologie schodišť, konstrukční systémy schodišť)
5. Příklady nejčastějších poruch v nosných konstrukcích (trhliny ve stěnách a stropech, vliv vlhkosti a vody, výkvěty, napadení dřeva, sanace vlhkého zdiva)
6. Konstrukční prvky krovu
7. Krytiny a skladby střešního pláště plochých ašikmých střech
8. Druhy a funkce tepelných a zvukových izolací, parotěsné zábrany, materiály pro hydroizolace
9. Zateplovací systémy (kontaktní, dvouplášťové, větrané)
10. Otvorové výplně (okna, dveře, vrata)
11. Podlahové konstrukce (jejich skladby, funkce jednotlivých vrstev)
12. Povrchové úpravy (omítky, malby, tapety, obklady, pohledový beton, režné zdivo)
13. Vodovod (způsoby získávání vody, vodovodní přípojky, systémy rozvodu vody v objektech, způsoby přípravy teplé vody, vlastnosti materiálů pro rozvody vody, druhy vodovodních armatur, způsoby měření spotřeby vody, bilance spotřeby vody)
14. Kanalizace (druhy stokových sítí, způsoby odvodnění objektů, druhy kanalizačních soustav, kanalizační přípojky, zásady pro odvádění odpadních vod splaškových a dešťových, druhy zařizovacích předmětů a jejich umístění, ochrana objektů proti vzdušné vodě, odvodnění podzemních prostor přečerpáváním, zpětné využití odpadních vod, množství splaškových a dešťových vod v objektech)
15. Plynovod (druhy plynu a jeho využití, vnější systémy rozvodu plynu nízkotlakého, středotlakého a vysokotlakého, plynovodní přípojky, vnitřní rozvody plynu, rozdělení plynových spotřebičů a zásady pro jejich umístění, měření spotřeby plynu, zásady pro odvod spalín plynových spotřebičů)

16. Vytápění (proč vytápíme budovy, jaké máme druhy paliv používaných pro vytápění budov, druhy vytápění budov, vytápění budov tuhými palivy a ekologické otázky, vytápění teplovodní a jeho druhy, vytápění teplovzdušné, dálkové, ekonomie provozu otopných soustav, tepelná ztráta budovy a její stanovení, odvod spalin od otopných zařízení, trubní rozvod ÚT a jeho prvky, otopná tělesa, jejich výkon a umístění ve vytápěné místnosti, systémy regulace topné vody, druhy ohřevu teplé vody, netradiční/alternativní zdroje používané při vytápění)
17. Vzduchotechnika (požadavky na kvalitu vzduchu ve větraných místnostech, proč větráme v budově, teplota a vlhkost vzduchu, kdy vzduch chladíme, kdy vzduchem vytápíme, optimální množství čerstvého vzduchu, přirozené větrání, nucené větrání, klimatizační zařízení, druhy klimatizace, prvky vzduchotechnických zařízení, vzduchotechnická zařízení a jejich dopad na konstrukce a stavební úpravy, hluk ve vzduchotechnice a ochrana proti němu, poruchy při provozu vzduchotechniky, úspory tepla při provozu vzduchotechniky)
18. ČSN – EN obytné budovy (2004) (zásady typologie, osvětlení, TZB) ČSN – stavební výkresy (2004)
19. Stavební zákon č. 183/2006 Sb. a návaznost na prováděcí vyhlášky o obecných technických požadavcích na výstavbu (vyhl. MMR 137/1998 Sb. a další)
20. Výkresová dokumentace pro stavební řízení a pro realizaci stavby

Literatura :

Povinná:

Michálek, J. a kol. Pozemní stavitelství v kresbách, Sobotáles, Praha, 2006

Doporučená :

Hájek, P. a kol. Konstrukce pozemních staveb 10, vydavatelství ČVUT, Praha, 2001

Michal, J. Zeměměřičství a katastr nemovitostí, BIVŠ, 2006

Výuka, resp. příprava, zájemců o studium ke složení diferenčních zkoušek je možná jednak formou konzultací s interními pracovníky katedry K 109 (prof. Michálek, dr. Ort) nebo v případě většího počtu studentů bude možné uspořádat i specializovaný kurz. Mimo to lze zájemcům o studium doporučit zapsat si v předstihu individuální studium příslušných odborných předmětů 2. a 3. ročníku bakalářského studijního oboru „Oceňování majetku“.