

## Otázky k ústní části zkoušky Realitní zprostředkovatel ( praktické předvedení a ústní ověření)

Posuzování a zhodnocení stavu nemovité věci pro účely zajištění činnosti zprostředkovatele v oblasti realit

**Kritérium hodnocení :**

a) orientace v základní stavební a výkresové dokumentaci související s činností zprostředkovatele v oblasti realit – praktické předvedení a ústní ověření

**Vysvětlete a prakticky ukažte na výkresové dokumentaci BYTU ( resp. bytového domu) dispozici stavby, rozložení objektu umístění oken, dveří, sociálního zařízení, technických zařízení, svislých inženýrských sítí apod. co se ve výkresové dokumentaci rozumí “ princip zobrazení objektu půdorysem, nárysem a řezem “ ?**

Posuzování a zhodnocení stavu nemovité věci pro účely zajištění činnosti zprostředkovatele v oblasti realit

**Kritérium hodnocení :**

a) orientace v základní stavební a výkresové dokumentaci související s činností zprostředkovatele v oblasti realit – praktické předvedení a ústní ověření

**Vysvětlete a prakticky ukažte na výkresové dokumentaci Kancelářské budovy dispozici stavby, rozložení objektu umístění oken, dveří, sociálního zařízení, technických zařízení, svislých inženýrských sítí apod. Vysvětlete a prakticky předvedte na výkresové dokumentaci, co se ve výkresové dokumentaci rozumí “ princip zobrazení objektu půdorysem, nárysem a řezem “ ?**

Posuzování a zhodnocení stavu nemovité věci pro účely zajištění činnosti zprostředkovatele v oblasti realit

**Kritérium hodnocení :**

a) orientace v základní stavební a výkresové dokumentaci související s činností zprostředkovatele v oblasti realit – praktické předvedení a ústní ověření

**Vysvětlete a prakticky ukažte na výkresové Rodinného domu dispozici stavby, rozložení objektu umístění oken, dveří, sociálního zařízení, technických zařízení, svislých inženýrských sítí apod. Vysvětlete a prakticky předvedte na výkresové dokumentaci,co se ve výkresové dokumentaci rozumí princip zobrazení objektu půdorysem, nárysem a řezem.**

**Posuzování stavu nemovité věci pro účely zajištění činnosti zprostředkovatele v oblasti realit**

**Kritérium hodnocení :**

a) orientace v základní stavební a výkresové dokumentaci související s činností zprostředkovatele v oblasti realit – praktické předvedení a ústní ověření

**Vysvětlete a prakticky ukažte na výkresové dokumentaci Zemědělského objektu dispozici stavby, rozložení objektu umístění oken, dveří, sociálního zařízení, technických zařízení, svislých inženýrských sítí apod. Vysvětlete a prakticky předvedte na výkresové dokumentaci,co se ve výkresové dokumentaci rozumí princip zobrazení objektu půdorysem, nárysem a řezem.**

**Posuzování stavu nemovité věci pro účely zajištění činnosti zprostředkovatele v oblasti realit**

**Kritérium hodnocení :**

a) orientace v základní stavební a výkresové dokumentaci související s činností zprostředkovatele v oblasti realit – praktické předvedení a ústní ověření

**Vysvětlete a prakticky ukažte na výkresové dokumentaci Objektu Služeb ( Česká pošta) dispozici stavby, rozložení objektu umístění oken, dveří, sociálního zařízení, technických zařízení, svislých inženýrských sítí apod. Vysvětlete a na výkresové dokumentaci prakticky ukažte umístění kót a sdělte, k čemu slouží ve stavební výkresové dokumentaci tzv. kótování a k čemu slouží měřítko dokumentace ?**

**Posuzování stavu nemovité věci pro účely zajištění činnosti zprostředkovatele v oblasti realit**

**Kritérium hodnocení :**

c) Vysvětlit základní pojmy ze stavebnictví vážící k nemovitým věcem – ústní ověření

**Vysvětlete, jak byste definoval (a) ,co se rozumí pod pojmem “Stavba” z hlediska zákona č. 183/2006 Sb. (stavební zákon).....**

**Odpověď:** Podle stavebního zákona stavbou se rozumí veškerá stavební díla, která vznikají stavební nebo montážní technologií, bez zřetele na jejich stavebně technické provedení, použité stavební výrobky, materiály a konstrukce, na účel využití a dobu trvání.

**Posuzování stavu nemovité věci pro účely zajištění činnosti zprostředkovatele v oblasti realit**

**Kritérium hodnocení :**

c) Vysvětlit základní pojmy ze stavebnictví vážící k nemovitým věcem– ústní ověření

Vysvětlete, co se rozumí pod pojmem “ Mezonet “?

**Odpověď :Mezonet je vícepodlažní (nejčastěji dvoupatrový) byt umístěný v bytovém domě.**

**Posuzování stavu nemovité věci pro účely zajištění činnosti zprostředkovatele v oblasti realit**

**Kritérium hodnocení**

c) Vysvětlit základní pojmy ze stavebnictví vážící k nemovitým věcem– ústní ověření

**Vysvětlete, co se rozumí podle zákona č. 183/2006 Sb. ( stavební zákon) zastavěným stavebním pozemkem .....**

**Odpověď:** pozemek evidovaný v katastru nemovitostí jako stavební parcela a další pozemkové parcely zpravidla pod společným oplocením, tvořící souvislý celek s obytnými a hospodářskými budovami

**Posuzování stavu nemovité věci pro účely zajištění činnosti zprostředkovatele v oblasti realit**

**Kritérium hodnocení :**

c) Vysvětlit základní pojmy ze stavebnictví vážící k nemovitým věcem– ústní ověření

**Sdělte, co se rozumí pod pojmem “ extravilan obce” ?**

**Odpověď:** Extravilán obce je souhrnné označení pro nezastavěnou část obce, resp. nezastavěnou část jejího katastrálního území

**Posuzování stavu nemovité věci pro účely zajištění činnosti zprostředkovatele v oblasti realit**

**Kritérium hodnocení :**

c) Vysvětlit základní pojmy ze stavebnictví vážící k nemovitým věcem– ústní ověření

**Sdělte, co se rozumí pod pojmem “ intravilán obce” ?**

**Odpověď:** Je ta část obce, která je z větší části zastavěna . Zahrnuje jednak zastavěné plochy a k nim přiléhající plochy např. zahrady, pozemní komunika , soukromou a veřejnou zeleň, vodní toky a vodní plochy

**Posuzování stavu nemovité věci pro účely zajištění činnosti zprostředkovatele v oblasti realit**

**Kritérium hodnocení :**

c) Vysvětlit základní pojmy ze stavebnictví vážící k nemovitým věcem– ústní ověření

**Vysvětlete co tvoří zastavěnou plochu pozemku ?.....**

**Odpověď:** zastavěná plocha pozemku je tvořena součtem všech zastavěných ploch jednotlivých staveb

Posuzování stavu nemovité věci pro účely zajištění činnosti zprostředkovatele v oblasti realit

**Kritérium hodnocení :**

c) Vysvětlit základní pojmy ze stavebnictví vážící k nemovitým věcem– ústní ověření

**Vysvětlete , co se rozumí stavebním pozemkem ( podle § 2 odst. 1 písm. b) z.č. 183/2006 Sb. Stavebního zákona) ?**

**Odpověď:** pozemek, jeho část nebo soubor pozemků vymezený a určený k umístění stavby územním rozhodnutím, společným povolením a nebo regulačním plánem

Posuzování stavu nemovité věci pro účely zajištění činnosti zprostředkovatele v oblasti realit

**Kritérium hodnocení :**

d) Popsat alespoň tři typy staveb a alespoň dva typy nosných a nenosných konstrukcí – ústní ověření

**Ústně sdělte jaké jsou 3 základní typy staveb a popište jeden z těchto typů stavby, a to : STAVBA ZE DŘEVĚNÉ KONSTRUKCE ( dřevostavba) . Dále uveďte příklady nosných a nenosných konstrukcí u tohoto typu stavby.**

**Odpověď :**

stavby dřevěné, stavby zděné z keramického či jiného zdiva, stavby montované nosné a nenosné konstrukce jsou u každého druhu stavby jiné, např. U zděných staveb jsou nosné obvodové zdi, nenosné příčky, u montovaných staveb jsou nosné tzv. pilíře, nenosné jsou např. sádkartonové příčky.

Posuzování stavu nemovité věci pro účely zajištění činnosti zprostředkovatele v oblasti realit

**Kritérium hodnocení :**

d) Popsat alespoň tři typy staveb a alespoň dva typy nosných a nenosných konstrukcí – ústní ověření

**Ústně sdělte jaké jsou 3 základní typy staveb a popište jeden z těchto typů stavby, a to : STAVBA ZDĚNÁ ( např. z keramických pálených cihel) . Dále uveďte příklady nosných a nenosných konstrukcí u tohoto typu stavby.**

**Odpověď :**

stavby dřevěné, stavby zděné z keramického či jiného zdiva, stavby montované nosné a nenosné konstrukce jsou u každého druhu stavby jiné, např. U zděných staveb jsou nosné obvodové zdi, nenosné příčky, u montovaných staveb jsou nosné tzv. pilíře, nenosné jsou např. sádkartonové příčky.

Posuzování stavu nemovité věci pro účely zajištění činnosti zprostředkovatele v oblasti realit

**Kritérium hodnocení :**

d) Popsat alespoň tři typy staveb a alespoň dva typy nosných a nenosných konstrukcí – ústní ověření

**Ústně sdělte jaké jsou 3 základní typy staveb a popište jeden z těchto typů stavby, a to : STAVBA MONTOVANÁ pro bytové potřeby ( např. panelová výstavba ze 70tých let s betonovou konstrukcí) . Dále uveďte příklady nosných a nenosných konstrukcí u tohoto typu stavby.**

**Odpověď :**

stavby dřevěné, stavby zděné z keramického či jiného zdiva, stavby montované nosné a nenosné konstrukce jsou u každého druhu stavby jiné, např. U zděných staveb jsou nosné obvodové zdi, nenosné příčky, u montovaných panelových staveb jsou nosné obvodové železobetonové panely a nenosné jsou železobetonové panely tvořící příčky)

Posuzování stavu nemovité věci pro účely zajištění činnosti zprostředkovatele v oblasti realit

**Kritérium hodnocení :**

d) Popsat alespoň tři typy staveb a alespoň dva typy nosných a nenosných konstrukcí - - ústní ověření

**Ústně sdělte jaké jsou 3 základní typy staveb a popište jeden z těchto typů stavby, a to : STAVBA pro průmyslové využití MONTOVANÁ ( např. montované stavby hypermarketů) . Dále uveďte příklady nosných a nenosných konstrukcí u tohoto typu stavby.**

**Odpověď :**

stavby dřevěné, stavby zděné z keramického či jiného zdiva, stavby montované nosné a nenosné konstrukce jsou u každého druhu stavby jiné, např. U zděných staveb jsou nosné obvodové zdi, nenosné příčky, u montovaných průmyslových staveb jsou nosné konstrukce ocelové pilíře a obvodové ocelové pláště budov, a nenosné konstrukce jsou např. sádkartonové příčky)

Posuzování stavu nemovité věci pro účely zajištění činnosti zprostředkovatele v oblasti realit

**Kritérium hodnocení :**

e) Rozlišit a popsat základní stavební prvky – ústní ověření

**Sdělte, podle jakých vlastností se rozlišují základní stavební prvky a sdělte, jaké jsou základní stavební prvky u staveb dřevěných ( dřevostavby)**

**Odpověď :**

Základní stavební prvky se rozlišují především podle typu stavby ( dřevěné konstrukce, zděné konstrukce, montované ocelové nebo železobetonové konstrukce) a dále jde o rozlišení základních stavebních prvků podle jejich fyzikálních, chemických, biologických vlastností. U dřevostaveb je základním stavebním prvkem dřevo, popř. kámen pro základy stavby

Posuzování stavu nemovité věci pro účely zajištění činnosti zprostředkovatele v oblasti realit

**Kritérium hodnocení :**

e) Rozlišit a popsat základní stavební prvky – ústní ověření

**Sdělte, podle jakých vlastností se rozlišují základní stavební prvky a sdělte, jaké jsou základní stavební prvky u staveb zděných klasickým zdivem ( keramické pálené cihly)**

**Odpověď :**

Základní stavební prvky se rozlišují především podle typu stavby ( dřevěné konstrukce, zděné konstrukce, montované ocelové nebo železobetonové konstrukce) a dále jde o rozlišení základních stavebních prvků podle jejich fyzikálních, chemických, biologických vlastností. U zděných staveb je základním stavebním prvkem keramické pálené zdivo, popř. kámen pro základy stavby, dřevo pro střešní konstrukce)

Posuzování stavu nemovité věci pro účely zajištění činnosti zprostředkovatele v oblasti realit

**Kritérium hodnocení :**

e) Rozlišit a popsat základní stavební prvky – ústní ověření

**Sdělte, podle jakých vlastností se rozlišují základní stavební prvky a sdělte, jaké jsou základní stavební prvky u staveb montovaných ( panelová zástavby 70tých let) .**

**Odpověď :**

Základní stavební prvky se rozlišují především podle typu stavby ( dřevěné konstrukce, zděné konstrukce, montované ocelové nebo železobetonové konstrukce) a dále jde o rozlišení základních stavebních prvků podle jejich fyzikálních, chemických, biologických vlastností. U panelové zástavby je základním stavebním železobetonový panel, popř. celové pilíře tvořící svíslou konstrukci stavby

Posuzování stavu nemovité věci pro účely zajištění činnosti zprostředkovatele v oblasti realit

**Kritérium hodnocení :**

e) Rozlišit a popsat základní stavební prvky – ústní ověření

**Sdělte, podle jakých vlastností se rozlišují základní stavební prvky a sdělte, jaké jsou základní stavební prvky u montované průmyslové stavby ( hypermarkety, zemědělské stavby pro chov hosp. zvířat atd.)**

**Odpověď :**

Základní stavební prvky se rozlišují především podle typu stavby ( dřevěné konstrukce, zděné konstrukce, montované ocelové nebo železobetonové konstrukce) a dále jde o rozlišení základních stavebních prvků podle jejich fyzikálních, chemických, biologických vlastností. U průmyslových montovaných staveb je základním stavebním ocel pro ocelové pilíře tvořící nosné konstrukce, dále kámen , nebo beton pro základy stavby a sklo pro zasklení obvodových stěn.

Posuzování stavu nemovité věci pro účely zajištění činnosti zprostředkovatele v oblasti realit

**Kritérium hodnocení :**

e) Rozlišit a popsat základní stavební prvky – ústní ověření

**Sdělte, podle jakých vlastností se rozlišují základní stavební prvky a sdělte, jaké jsou základní stavební prvky u staveb dřevěných ( dřevostavby)**

**Kritérium hodnocení :**

Posuzování stavu nemovité věci pro účely zajištění činnosti zprostředkovatele v oblasti realit

f) popsat alespoň pět nejčastějších vad a poruch staveb majících vliv na jejich hodnotu – ústní ověření

**Vysvětlete a rozved'te, z jakých důvodů se u staveb vyskytují poruchy staveb ve formě viditelných trhlin (prasklin) svislých a vodorovných konstrukcí a co je možnou příčinou takové poruchy ?**

**Kritérium hodnocení :**

Posuzování stavu nemovité věci pro účely zajištění činnosti zprostředkovatele v oblasti realit

f) popsat alespoň pět nejčastějších vad a poruch staveb majících vliv na jejich hodnotu – ústní ověření

**Vysvětlete a rozved'te, co je možnou příčinou vzniku plísní uvnitř interierů staveb. Vysvětlete pojem tzv. tepelného mostu a jakými prostředky byste takovou poruchu stavby odstranil (a) ?**

**Kritérium hodnocení :**

Posuzování stavu nemovité věci pro účely zajištění činnosti zprostředkovatele v oblasti realit

f) popsat alespoň pět nejčastějších vad a poruch staveb majících vliv na jejich hodnotu – ústní ověření

**Vysvětlete a rozved'te, z jakých důvodů se u staveb vyskytují poruchy staveb ve formě viditelných trhlin (prasklin) svislých a vodorovných konstrukcí a co je možnou příčinou takové poruchy ?**

**Kritérium hodnocení :**

Posuzování stavu nemovité věci pro účely zajištění činnosti zprostředkovatele v oblasti realit

f) popsat alespoň pět nejčastějších vad a poruch staveb majících vliv na jejich hodnotu – ústní ověření

**Vysvětlete a rozved'te, co je možnou příčinou vzniku plísní uvnitř interierů staveb. Vysvětlete pojem tzv. tepelného mostu a jakými prostředky byste takovou poruchu stavby odstranil (a) ?**

**Kritérium hodnocení :**

Posuzování stavu nemovité věci pro účely zajištění činnosti zprostředkovatele v oblasti realit

f) popsat alespoň pět nejčastějších vad a poruch staveb majících vliv na jejich hodnotu – ústní ověření

**Vysvětlete a rozved'te, jaké vady a poruchy mohou vzniknout v případě, kdy stavba je prováděna v rozporu se schválenou stavební dokumentací, zejména v případě, kdy stavebník v důsledku nedostatku finančních prostředků používá ke stavbě stavební prvky, které nejsou schváleny v projektové dokumentaci?**

**Kritérium hodnocení :**

Posuzování stavu nemovité věci pro účely zajištění činnosti zprostředkovatele v oblasti realit

f) popsat alespoň pět nejčastějších vad a poruch staveb majících vliv na jejich hodnotu – ústní ověření

**Vysvětlete a rozved'te, jaké vady a poruchy staveb mohou vzniknout v případě, kdy bezprostřední okolí stavby nemá požadovaný sklon terenu ?**

**Kritérium hodnocení :**

Posuzování stavu nemovité věci pro účely zajištění činnosti zprostředkovatele v oblasti realit

f) popsat alespoň pět nejčastějších vad a poruch staveb majících vliv na jejich hodnotu – ústní ověření

**Vysvětlete a rozved'te, jaké poruchy staveb mohou vzniknout v případě, kdy je špatně provedená a nefunkční ochrana budovy proti vodě pomocí klempířských prvků ?**

**Kritérium hodnocení :**

Posuzování stavu nemovité věci pro účely zajištění činnosti zprostředkovatele v oblasti realit

f) popsat alespoň pět nejčastějších vad a poruch staveb majících vliv na jejich hodnotu – ústní ověření

**Vyjmenujte 5 nejčastnějších vad a poruch staveb majících vliv na jejich hodnotu ?**

**Kritérium hodnocení :**

Posuzování stavu nemovité věci pro účely zajištění činnosti zprostředkovatele v oblasti realit

f) popsat alespoň pět nejčastějších vad a poruch staveb majících vliv na jejich hodnotu – ústní ověření

**Vysvětlete pojem stavebně technický průzkum, v jaké fázi stavby ( či rekonstrukce stavby) se tento průzkum provádí a k jakému účelu takový průzkum slouží ve vztahu k vadám a poruchám staveb ?**



**Kritérium hodnocení :**

**Posuzování stavu nemovité věci pro účely zajištění činnosti zprostředkovatele v oblasti realit**

f) popsat alespoň pět nejčastějších vad a poruch staveb majících vliv na jejich hodnotu – ústní ověření

**Vysvětlete a rozved'te, jaké vady a poruchy mohou vzniknout v případě, kdy stavba je prováděna v rozporu se schválenou stavební dokumentací, zejména v případě, kdy stavebník v důsledku nedostatku finančních prostředků používá ke stavbě stavební prvky, které nejsou schváleny v projektové dokumentaci?**

**Odpověď :**

Vzhledem k výše uvedenému mohou vznikat zejména statické poruchy staveb, které se mohou projevit v praskání (vlivem poklesu) svislých či vodorovných stavebních konstrukcí a vzhledem k tomu může dojít až k destrukci staveb. V případě použití neschválených okenních výplní dochází ke vzniku výrazných tepelných ztrát, vzniku plísní, což ovlivní ekonomiku bydlení. V případě použití neschválených střešních krytin může dojít k zatékání srážkové vody do svislých a vodorovných konstrukcí a ke vzniku plísní.

**Kritérium hodnocení :**

**Posuzování stavu nemovité věci pro účely zajištění činnosti zprostředkovatele v oblasti realit**

f) popsat alespoň pět nejčastějších vad a poruch staveb majících vliv na jejich hodnotu – ústní ověření

**Vysvětlete a rozved'te, jaké vady a poruchy staveb mohou vzniknout v případě, kdy bezprostřední okolí stavby nemá požadovaný sklon terenu ?**

**Odpověď :**

V takovém případě venkovní srážková voda nestéká směrem od stavby, ale směrem ke stavbě, což je zpravidla příčinou vzniku vlhkosti ve sklepních prostorách, statickému sedání základů svislých nosných konstrukcí a v důsledku toho i vznik plísní a prasklin staveb.

**Kritérium hodnocení :**

**Posuzování stavu nemovité věci pro účely zajištění činnosti zprostředkovatele v oblasti realit**

f) popsat alespoň pět nejčastějších vad a poruch staveb majících vliv na jejich hodnotu – ústní ověření

**Vysvětlete a rozved'te, jaké poruchy staveb mohou vzniknout v případě, kdy je špatně provedená a nefunkční ochrana budovy proti vodě pomocí klempířských prvků ?**

**Odpověď :**

Jedná ze zejména o špatný sklon okenních parapetů, nedostatečná kapacita okapů a svodů srážkové vody, což s sebou nese zvýšené pronikání vlhkosti do svislých a vodorovných stavebních konstrukcí, v důsledku toho může vzniknout plíseň uvnitř interierů

**Kritérium hodnocení :**

**Posuzování stavu nemovité věci pro účely zajištění činnosti zprostředkovatele v oblasti realit**

f) popsat alespoň pět nejčastějších vad a poruch staveb majících vliv na jejich hodnotu – ústní ověření

**Vyjmenujte 5 nejčastnějších vad a poruch staveb majících vliv na jejich hodnotu ?**

**Odpověď :** Vady a poruchy dělíme na viditelné a skryté  
Mezi viditelné vady a poruchy se řadí :

- 1. Statické poruchy staveb ( trhliny, které mohou mít různou příčinu)**
2. Chybný sklon terenu v bezprostřední blízkosti staveb
- 3. Tepelné mosty v obálce budovy ( mohou mít řadu příčin)**
- 4. Vlhkost (voda) pronikající do budovy např. přes střešní konstrukci , špatná kvalita klempířských prvků,**
5. Chybně provedené odvody spalin- komíny ( může dojít k úniků spalin do interieru- nutná je platnost revizní zprávy)
- 6. Napadení stavebních konstrukcí ( zpravidla dřevěných) biologickými škůdci, např. dřevokaznými houbami**
- 7. Chybně vyprojektovaná stavba architektem ( popř. autorizovaným inženýrem)**
8. Stavba postavená ze stavebních prvků neschválených v projektové dokumentaci
9. Nízká kvalita či absence provedení stavebně-technického průzkumu před započítím nebo v průběhu stavby

**Kritérium hodnocení :**

**Posuzování stavu nemovité věci pro účely zajištění činnosti zprostředkovatele v oblasti realit**

f) popsat alespoň pět nejčastějších vad a poruch staveb majících vliv na jejich hodnotu – ústní ověření

**Vysvětlete pojem stavebně technický průzkum, v jaké fázi stavby ( či rekonstrukce stavby) se tento průzkum provádí a k jakému účelu takový průzkum slouží ve vztahu k vadám a poruchám staveb ?**

**Odpověď :** Stavebně technický průzkum je důležitý krok předprojektové přípravy. Slouží k podrobnému prozkoumání fyzikálních, chemických a biologických parametřů pozemku či stavby, takto získané údaje slouží projektantu stavby při zpracování projektové dokumentace

## Procesy a možnosti získání stavební dokumentace a popsat způsoby ověření

### Kritérium hodnocení :

Posuzování stavu nemovité věci pro účely zajištění činnosti zprostředkovatele v oblasti realit

g) Vysvětlit procesy a možnosti získání stavební dokumentace a popsat způsoby ověření její správnosti komplexnosti a relevance

**Vysvětlete , jaké mate jako realitní zprostředkovatel možnosti k získání stavební dokumentace od vašeho klienta, který hodlá vaší cestou prodat svoji nemovitost ?**

### Odpověď:

stavební dokumentaci lze získat od majitele stavby, nebo podle § 168 odst. 2 stavebního zákona na stavebním úřadu na základě písemné žádosti a to se souhlasem toho, kdo dokumentaci vyhotovil ( např. architekta) nebo se souhlasem vlastníka stavby.

### Kritérium hodnocení :

Posuzování stavu nemovité věci pro účely zajištění činnosti zprostředkovatele v oblasti realit

g) Vysvětlit procesy a možnosti získání stavební dokumentace a popsat způsoby ověření její správnosti komplexnosti a relevance

**Vysvětlete , jaké jsou způsoby ověření správnosti stavební dokumentace a kdo toto ověření provádí ?**

### Odpověď:

Správnost stavební dokumentace ověřuje stavební úřad na základě žádosti předložené stavebníkem, v případě , že stavební dokumentace ( např. vlivem stáří objektu) chybí, je vlastník povinen vyhotovit podle § 125 odst. 1 stavebního zákona alespoň tzv. pasport stavby. Po ověření stavební úřad zašle jedno vyhotovení vlastníku stavby a jedno vyhotovení zašle místně příslušnému obecnímu úřadu v jeho obvodu se stavba nachází, není-li sám stavebním úřadem. Stavební úřad ověřuje u stavební dokumentace správnost a úplnost dokumentace a provede šetření ( prohlídku) na místě samém.

**Kritérium hodnocení :**

**Posuzování stavu nemovité věci pro účely zajištění činnosti zprostředkovatele v oblasti realit**

g) Vysvětlit procesy a možnosti získání stavební dokumentace a popsat způsoby ověření její správnosti komplexnosti a relevance

**Vysvětlete , jak budete postupovat v případě, že váš klient, který prodává svoji nemovitost nemá k dispozici stavební dokumentaci a to vzhledem k tomu, že dům je stáří více jak 100 roků. Jaké má váš klient povinnosti a možnosti vytvoření a ověření stavební dokumentace ?**

**Odpověď:**

Váš klient jako majitel stavby je povinen v takovém případě podle § 125 odst. 1 stavebního zákona nechat autorizovanou osobou ve stavebnictví vyhotovit tzv. Pasport stavby ( zjednodušenou stavební dokumentaci), který bude shodný se současným stavem

**Kritérium hodnocení :**

**Posuzování stavu nemovité věci pro účely zajištění činnosti zprostředkovatele v oblasti realit**

g) Vysvětlit procesy a možnosti získání stavební dokumentace a popsat způsoby ověření její správnosti komplexnosti a relevance

**Vysvětlete, jaké úkony stavební úřad provádí v případě ověřování stavební dokumentace ?**

**Odpověď:**

Stavební úřad ověřuje u stavební dokumentace správnost a úplnost dokumentace a provede šetření ( prohlídku) na místě samém. Po ověření stavební úřad zašle jedno vyhotovení vlastníku stavby a jedno vyhotovení zašle místně příslušnému obecnímu úřadu v jeho obvodu se stavba nachází, není-li sám stavebním úřadem.

## **Vykonávání činnosti realitního zprostředkovatele**

**Vykonávání činnosti realitního zprostředkovatele**

**Kritérium hodnocení :**

a) popsat aktuální stav realitního trhu a jeho vývojové tendence

**Jak byste charakterizoval (a) aktuální stav realitního trhu a jeho vývojové tendence v oblasti segmentu BYTY ve vztahu k jednotlivým lokalitám v ČR a jaké faktory mají vliv na nabídku a poptávku nemovitostí v tomto segmentu.**

**Vykonávání činnosti realitního zprostředkovatele**

Kritérium hodnocení :

a) popsat aktuální stav realitního trhu a jeho vývojové tendence

**Jak byste charakterizoval (a) aktuální stav realitního trhu a jeho vývojové tendence v oblasti segmentu RODINNÉ DOMY ve vztahu k jednotlivým lokalitám v ČR a jaké faktory mají vliv na nabídku a poptávku nemovitostí v tomto segmentu**

**Vykonávání činnosti realitního zprostředkovatele**

Kritérium hodnocení :

a) popsat aktuální stav realitního trhu a jeho vývojové tendence

**Jak byste charakterizoval (a) aktuální stav realitního trhu a jeho vývojové tendence v oblasti segmentu REZIDENTNÍ NEMOVITOSTI ve vztahu k jednotlivým lokalitám v ČR a jaké faktory mají vliv na nabídku a poptávku nemovitostí v tomto segmentu**

**Vykonávání činnosti realitního zprostředkovatele**

Kritérium hodnocení :

a) popsat aktuální stav realitního trhu a jeho vývojové tendence

**Jak byste charakterizoval (a) aktuální stav realitního trhu a jeho vývojové tendence v oblasti segmentu KOMERČNÍ NEMOVITOSTI ve vztahu k jednotlivým lokalitám v ČR a jaké faktory mají vliv na nabídku a poptávku nemovitostí v tomto segmentu**

**b) vysvětlit postupy a procesy při zprostředkování prodeje/koupě/nájmu**

### Vykonávání činnosti realitního zprostředkovatele

Kritérium hodnocení :

b) vysvětlit postupy a procesy při zprostředkování prodeje/koupe, nájmu nemovité věci – ústní ověření

**Vysvětlete, jak budete postupovat při zprostředkování prodeje nemovitosti k bydlení ( RD, BYT) tak, abyste procesně postupoval(a) podle zákona o realitním zprostředkování č. 39/2020 Sb., zejména postupoval podle § 3 odst. 2 tohoto zákona**

**Odpověď' : zde je nutné znát realitní zákon !**

1. uzavření písemné smlouvy o realitním zprostředkování (podle § 9 a 10 zákona) se zájemcem s cílem vyhledat zájemce o koupi a zprostředkovat podpis realitní smlouvy (předání aktuálního LV nemovitosti)
2. zajištění prohlídky nemovité věci s cílem zjištění vad a poruch nemovitostí vzhledem k informační povinnosti realitního zprostředkovatele vůči zájemci
3. posouzení stavu nemovité věci ( na základě předložené stavební dokumentace) a zpracování návrhu nabídkové ceny ( zpravidla porovnávací metodou)
3. poskytnout inzertní služby
4. zpracovat marketingový plán prodeje nemovité věci
5. v případě vyhledání zájemce zpracovat rezervační smlouvu ( může být dvou, ale i tří straná)
6. zprostředkovat poskytnutí právních služeb
7. zprostředkovat zajištění úschovy za účelem zajištění plnění z realitní smlouvy
8. na požádání klienta zajistit styk s hypoteční bankou ( stavební spořitelnou)
9. poskytnout součinnost v případě podání návrhu na vklad realitní smlouvy do KN
10. Poskytnout součinnost při předání nemovitosti kupujícímu včetně předávacího protokolu a odečtů energií
11. poskytnou součinnost v případě daňových potřeb kupujícímu při platbě daně z nabytí nemovitostí

### Vykonávání činnosti realitního zprostředkovatele

Kritérium hodnocení :

b) vysvětlit postupy a procesy při zprostředkování prodeje/koupe, nájmu nemovité věci – ústní ověření

**Vysvětlete, jak budete postupovat při zprostředkování koupě nemovitosti k bydlení ( RD, BYT) tak, abyste procesně postupoval(a) podle zákona o realitním zprostředkování č. 39/2020 Sb. , zejména postupoval podle § 3 odst. 2 tohoto zákona**

### Vykonávání činnosti realitního zprostředkovatele

Kritérium hodnocení :

b) vysvětlit postupy a procesy při zprostředkování prodeje/koupe, nájmu nemovité věci – ústní ověření

**Vysvětlete, jak budete postupovat při zprostředkování prodeje nemovitosti určené ke komerčnímu využití tak, abyste procesně postupoval(a) podle zákona o realitním zprostředkování č. 39/2020 Sb. , zejména postupoval podle § 3 odst. 2 tohoto zákona**

**Vykonávání činnosti realitního zprostředkovatele**

Kritérium hodnocení :

b) vysvětlit postupy a procesy při zprostředkování prodeje/koupe, nájmu nemovité věci – ústní ověření

**Vysvětlete, jak budete postupovat při zprostředkování koupe nemovitosti ke komerčnímu využití tak, abyste procesně postupoval(a) podle zákona o realitním zprostředkování č. 39/2020 Sb. , zejména postupoval podle § 3 odst. 2 tohoto zákona**

**Vykonávání činnosti realitního zprostředkovatele**

Kritérium hodnocení :

b) vysvětlit postupy a procesy při zprostředkování prodeje/koupe, nájmu nemovité věci – ústní ověření

**Vysvětlete, jak budete postupovat při zprostředkování nájmu nemovitosti určené k bydlení ( RD, BYT) tak, abyste procesně postupoval(a) podle zákona o realitním zprostředkování č. 39/2020 Sb. , zejména postupoval podle § 3 odst. 2 tohoto zákona**

**Vykonávání činnosti realitního zprostředkovatele**

Kritérium hodnocení :

b) vysvětlit postupy a procesy při zprostředkování prodeje/koupe, nájmu nemovité věci – ústní ověření

**Vysvětlete, jak budete postupovat při zprostředkování nájmu nemovitosti určené k ke komerčnímu využití ( kancelář, hospodářský objekt) tak, abyste procesně postupoval podle zákona o realitním zprostředkování č. 39/2020 Sb., zejména postupoval podle § 3 odst. 2 tohoto zákona**

**Odhad tržní hodnoty, stanovení nabídkové ceny a řešení finančního zajištění realitního obchodu**

**Odhad tržní hodnoty, stanovení nabídkové ceny a řešení finančního zajištění realitního obchodu**

**Kritérium hodnocení :**

b) Vysvětlit faktory, které ovlivňují tržní hodnotu jednotlivých typů nemovitých věcí

**Vysvětlete faktory, které ovlivňují tržní hodnotu rodinných domů, jakou metodou byste hodnotil(a) tržní hodnotu tohoto typu nemovitosti**

**Odpověď :**

aktuální technický a právní stav nemovitosti ( věcná břemena, exekuce, zástavní právo)

lokalita

stav nabídky a poptávky v dané lokalitě

koupěschopnost obyvatelstva

aktuální přístupnost hypoték

stav životního prostředí v dané lokalitě

infrastruktura a sociální vybavenost v dané lokalitě

blízkost významných center

metoda ocenění obvyklé ceny ( tržní hodnoty) je porovnávací dle aktuálních prodejů obdobných nemovitostí v dané lokalitě a daném čase.

**Odhad tržní hodnoty, stanovení nabídkové ceny a řešení finančního zajištění realitního obchodu**

**Kritérium hodnocení :**

b) Vysvětlit faktory, které ovlivňují tržní hodnotu jednotlivých typů nemovitých věcí

**Vysvětlete faktory, které ovlivňují tržní hodnotu bytů,**

**Odhad tržní hodnoty, stanovení nabídkové ceny a řešení finančního zajištění realitního obchodu**

**Kritérium hodnocení :**

b) Vysvětlit faktory, které ovlivňují tržní hodnotu jednotlivých typů nemovitých věcí

**Vysvětlete faktory, které ovlivňují tržní hodnotu rezidenčních nemovitostí,**

**Odhad tržní hodnoty, stanovení nabídkové ceny a řešení finančního zajištění realitního obchodu**

**Kritérium hodnocení :**

b) Vysvětlit faktory, které ovlivňují tržní hodnotu jednotlivých typů nemovitých věcí

**Vysvětlete faktory, které ovlivňují tržní hodnotu komerčních nemovitostí,**



## Popsat 3 metody stanovení ( odhad) tržní hodnoty komerčních a rezidenčních nemovitostí

Odhad tržní hodnoty, stanovení nabídkové ceny a řešení finančního zajištění realitního obchodu

Kritérium hodnocení :

b) popsát 3 metody stanovení odhadu tržní hodnoty komerčních a rezidenčních nemovitostí

**Popište 3 základní metody zjišťování odhadu tržní hodnoty komerčních a rezidenčních nemovitostí.**

**Odpověď:**

viz. studijní materiál na [www.azsluzbycb.cz](http://www.azsluzbycb.cz) v sekci E-learning-termíny

Odhad tržní hodnoty, stanovení nabídkové ceny a řešení finančního zajištění realitního obchodu

Kritérium hodnocení :

b) popsát 3 metody stanovení odhadu tržní hodnoty komerčních a rezidenčních nemovitostí

**Popište základní metodu zjišťování odhadu tržní hodnoty komerčních a rezidenčních nemovitostí a to metodu porovnávací .**

**Odpověď:**

viz. studijní materiál na [www.azsluzbycb.cz](http://www.azsluzbycb.cz) v sekci E-learning-termíny

Odhad tržní hodnoty, stanovení nabídkové ceny a řešení finančního zajištění realitního obchodu

Kritérium hodnocení :

b) popsát 3 metody stanovení odhadu tržní hodnoty komerčních a rezidenčních nemovitostí

**Popište základní metodu zjišťování odhadu tržní hodnoty komerčních a rezidenčních nemovitostí a to metodu výnosovou.**

**Odpověď:**

viz. studijní materiál na [www.azsluzbycb.cz](http://www.azsluzbycb.cz) v sekci E-learning-termíny

**Odhad tržní hodnoty, stanovení nabídkové ceny a řešení finančního zajištění realitního obchodu**

Kritérium hodnocení :

b) popsat 3 metody stanovení odhadu tržní hodnoty komerčních a rezidenčních nemovitostí

**Popište základní metodu zjišťování odhadu tržní hodnoty komerčních a rezidenčních nemovitostí a to metodu nákladovou.**

**Odpověď:**

viz. studijní materiál na [www.azsluzbycb.cz](http://www.azsluzbycb.cz) v sekci E-learning-termíny

**Odhad tržní hodnoty, stanovení nabídkové ceny a řešení finančního zajištění realitního obchodu**

Kritérium hodnocení :

b) popsat 3 metody stanovení odhadu tržní hodnoty komerčních a rezidenčních nemovitostí

**Popište základní metodu zjišťování odhadu tržní hodnoty komerčních a rezidenčních nemovitostí a to metodu kombinovanou.**

**Odpověď:**

viz. studijní materiál na [www.azsluzbycb.cz](http://www.azsluzbycb.cz) v sekci E-learning-termíny