

Test ZAOCS

Část A

(Vyberte právě jednu správnou odpověď)

Otázka č. 1:

V rámci procesu tržního ocenění nemovitosti se neprovádí:

- a) Analýza nejlepšího a nejvyššího využití
- b) Finanční analýza
- c) Analýza realitního trhu

Otázka č. 2:

V rámci procesu tržního ocenění nemovitosti se provádí:

- a) Finanční analýza
- b) CBA analýza
- c) Ohledání nemovitosti

Otázka č. 3:

Tržní hodnota a Investiční hodnota se od sebe neliší:

- a) Rizikem investora
- b) Předpokladem nejlepšího a nejvyššího využití
- c) Respektováním trhu

Otázka č. 4:

Rekonciliace (finální analýza) obecně znamená:

- a) Promítnutí příjmového, porovnávacího a nákladového přístupu do odhadu tržní hodnoty
- b) Prostý průměr hodnot příjmového, porovnávacího a nákladového přístupu jakožto odhad tržní hodnoty
- c) Přiřazení hodnoty právě jednoho z oceňovacích přístupů přímo odhadu tržní hodnoty

Otázka č. 5:

Cena obvyklá se liší od tržní hodnoty tak, že:

- a) Se její hodnota určí pouze porovnáním
- b) Nezohledňuje tržní prostředí
- c) Některé entity transakcí jsou z definice pro odhad dané kategorie vyloučeny

Otázka č. 6:

Analýza nejlepšího a nejvyššího využití nezahrnuje:

- a) Analýzu právní přípustnosti
- b) Analýzu investiční proveditelnosti
- c) Analýzu blízkých substitutů v daném segmentu

Otázka č. 7:

U příjmového přístupu ocenění obecně zohledňujeme:

- a) Výši peněžních toků a jejich rozložení v budoucím čase a míru kapitalizace
- b) Pouze dočasnost / neomezenost peněžních toků
- c) Výši peněžních toků a míru kapitalizace

Otázka č. 8:

Na ocenění pozemků tržní hodnotou se obecně může podílet:

- a) Nákladový a porovnávací přístup
- b) Příjmový a porovnávací přístup
- c) Pouze porovnávací přístup

Otázka č. 9:

Pro odhad tržní hodnoty s využitím nákladového přístupu je nejrelevantnější báze:

- a) Nákladů pravé reprodukce
- b) Náhradových nákladů bez opotřebení
- c) Náhradových nákladů se zohledněním opotřebení

Otázka č. 10:

Tržní hodnota má na rozdíl od tržní ceny:

- a) Nespojité vyjádření v čase a definovaná omezení vstupních transakcí
- b) Konkrétní účastníky transakce
- c) Spojité vyjádření v čase a definovaná omezení vstupních transakcí

Část B

(Vyberte správná tvrzení)

1. Tržní hodnota může být určena kromě porovnání substitutů i na bázi příjmů a nákladů.
2. Cena obvyklá je tvořena všemi typy transakcí v příslušném segmentu.
3. Tržní hodnota odráží striktně jen stávající stav, resp. stav k datu ocenění.
4. Obvyklá cena nesmí být základem pro pojistnou hodnotu.
5. Doporučená metoda dle IVS/EVS pro pojistnou hodnotu nemovitostí jsou náklady reprodukce.
6. Tržní hodnotu lze určit pomocí tržních cen všech typů transakcí.
7. Tržní hodnotu lze určit pomocí tuzemského cenového předpisu.
8. Obvyklou cenu lze určit pomocí tuzemského cenového předpisu.
9. Cenu zjištěnou lze určit pomocí tuzemského cenového předpisu.
10. Dle metodického pokynu MF ČR lze zjistit přesnou částku ceny obvyklé.
11. Dle cenového předpisu lze zjistit přesnou částku ceny zjištěné.
12. Pojistná hodnota je zpravidla podobně přesná jako vyčíslení rozsahu škody po poj. události.