

Realitní zprostředkovatel (kód: 66-042-M) - Kritéria a způsoby hodnocení

| | Kritéria hodnocení | Způsob ověření |
|----|---|-----------------|
| | Orientace v právní úpravě, týkající se činností zprostředkovatele v oblasti realit | |
| a) | Prokázat znalost zákona o realitním zprostředkování | Písemné ověření |
| b) | Prokázat znalost ustanovení zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, ve znění pozdějších předpisů, týkajících se činností (práv a povinností) spojených s prodejem/koupi, nájmu nemovitých věcí | Písemné ověření |
| c) | Prokázat znalost ustanovení zákona č. 256/2013 Sb., o katastru nemovitostí (katastrální zákon), ve znění pozdějších předpisů, souvisejících s činností realitního zprostředkovatele, tzn. zejména části první až třetí | Písemné ověření |
| d) | Prokázat znalost nezbytných náležitostí základní smluvní a procesní dokumentace používané v praxi realitního zprostředkovatele | Písemné ověření |
| e) | Prokázat znalost ustanovení zákona č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon), ve znění pozdějších předpisů, souvisejících s činností realitního zprostředkovatele, tzn. zejména části první až čtvrté (hlava 1.) | Písemné ověření |
| f) | Prokázat znalost ustanovení zákona č. 182/2006 Sb., o úpadku a způsobech jeho řešení (insolvenční zákon), ve znění pozdějších předpisů, souvisejících s nakládáním, užíváním a zpeněžováním nemovitých věcí | Písemné ověření |
| g) | Prokázat znalost v základních daňových předpisech (daňové minimum) při prodeji/koupi a nájmu nemovitých věcí, zejména v oblasti daně z nabytí, daně z příjmu fyzických a právnických osob ve vztahu k prodeji/koupi nemovitých věcí a daně z přidané hodnoty při prodeji/koupi, nájmu nemovitých věcí | Písemné ověření |
| h) | Prokázat znalost ustanovení zák. č. 406/2000 Sb., o hospodaření energií, ve znění pozdějších předpisů, z hlediska povinností stavebníka, vlastníka budovy ebo společenství vlastníků jednotek tzn. zejména § 6 - 8 | Písemné ověření |
| i) | Prokázat znalost směrnice Evropského parlamentu a Rady (EU) 2015/849 ze dne 20. května 2015, o předcházení využívání finančního systému k praní peněz nebo financování terorismu a zákona č. 253/2008 Sb., o některých opatřeních proti legalizaci výnosu z trestné činnosti a financování terorismu, ve znění pozdějších předpisů, a to v ustanoveních souvisejících s činností realitního zprostředkovatele | Písemné ověření |

Je potřeba splnit všechna kritéria

| | Posuzování stavu nemovité věci pro účely zajištění činností zprostředkovatele v oblasti realit | |
|----|--|--------------------------------------|
| a) | Orientovat se v základní stavební výkresové dokumentaci, související s činností zprostředkovatele v oblasti realit | Praktické předvedení a ústní ověření |
| b) | Posoudit a zhodnotit stav nemovité věci na základě předložené stavební dokumentace | Praktické předvedení a ústní ověření |
| c) | Vysvětlit základní pojmy ze stavebnictví vážící se k nemovitým věcem | Ústní ověření |
| d) | Popsat alespoň tři základní typy staveb a alespoň dva typy nosných a nenosných stavebních konstrukcí | Ústní ověření |
| e) | Rozlišit a popsat základní stavební prvky | Ústní ověření |
| f) | Popsat alespoň pět nejčastějších vad a poruch staveb majících vliv na jejich hodnotu | Ústní ověření |
| g) | Vysvětlit procesy a možnosti získání stavební dokumentace a popsat způsoby ověření její správnosti, komplexnosti a relevance | Ústní ověření |

Je potřeba splnit všechna kritéria

| Využívání marketingových nástrojů v činnostech realitního zprostředkovatele | | |
|--|--|--------------------------------------|
| a) | Orientovat se v základních principech marketingu při prodeji/koupi, nájmu nemovité věci | Písemné ověření |
| b) | Orientovat se v oblasti inzertních médií (tištěná, elektronická) | Písemné ověření |
| c) | Navrhnout využití vhodných marketingových nástrojů pro realizaci prodeje/koupě, nájmu nemovité věci | Praktické předvedení a ústní ověření |
| d) | Vytvořit inzerát nabízené nemovité věci včetně editace fotografií v případě prodeje či hledání nájemce nemovité věci | Praktické předvedení |

Je potřeba splnit všechna kritéria

| Vykonávání činností realitního zprostředkovatele | | |
|---|--|--------------------------------------|
| a) | Popsat aktuální stav realitního trhu a jeho vývojové tendence | Ústní ověření |
| b) | Vysvětlit postupy a procesy při zprostředkování prodeje/koupě, nájmu nemovité věci | Ústní ověření |
| c) | Vyhledat s využitím informačních technologií a veřejně přístupných informačních zdrojů poptávanou nemovitou věc (například dům, byt, pozemek, komerční objekt, skladový nebo výrobní areál apod.) dle konkrétně zadaných parametrů (lokalita, typ nemovitosti, velikost a dispozice, stav, způsob využití, maximální cena apod.) | Praktické předvedení |
| d) | Vyhledat všechny dostupné relevantní informace (dokumenty) o nemovité věci prostřednictvím veřejně dostupných internetových zdrojů, databází s využitím informačních technologií a dle zadání | Praktické předvedení a ústní ověření |
| e) | Provést analýzu všech získaných informací o nemovité věci a doporučit optimální postup při jejím prodeji/koupi, nájmu | Praktické předvedení a ústní ověření |
| f) | Vést obchodní jednání o zvolené nabídce nemovité věci | Praktické předvedení a ústní ověření |
| g) | Popsat náležitosti zprostředkovatelské smlouvy, možnosti její tvorby, úprav a roli realitního zprostředkovatele v tomto procesu | Ústní ověření |
| h) | Popsat postupy při zprostředkování zajištění právních služeb a sjednání finanční úschovy při realizaci prodeje/koupě či nájmu nemovité věci | Ústní ověření |
| i) | Popsat pravidla, formální náležitosti a možnosti organizačního zajištění prohlídky nemovité věci | Ústní ověření |
| j) | Uvést minimálně 1 rozdíl v užívání nemovité věci oproti užívání nemovité věci, na které vážně věcné břemeno, zástavní právo; která je dotčena sporným vlastnictvím, dědictvím, exekucí | Ústní ověření |

Je potřeba splnit všechna kritéria

| Aplikace etického kodexu CEPI při činnostech realitního zprostředkovatele | | |
|--|--|--------------------------------------|
| a) | Popsat a na modelovém případě aplikovat základní náležitosti Etického kodexu CEPI realitního zprostředkovatele | Praktické předvedení a ústní ověření |

Je potřeba splnit všechna kritéria

| Odhad tržní hodnoty, stanovování nabídkové ceny a řešení finančního zajištění realitního obchodu | | |
|---|--|-----------------|
| a) | Prokázat znalost finančních produktů ve vztahu k nemovitým věcem (koupě/prodej), nájem - možnosti financování, obvyklé aktuální úrokové sazby, rozdíl mezi bankovní a nebankovní půjčkou, možná rizika různých finančních produktů, role spoluručitele | Písemné ověření |
| b) | Vysvětlit faktory, které ovlivňují tržní hodnotu jednotlivých typů nemovitých věcí | Ústní ověření |

| | | |
|----|---|--------------------------------------|
| c) | Popsat tři metody stanovení (odhad) tržní hodnoty komerčních a rezidenčních nemovitostí | Ústní ověření |
| d) | Stanovit nabídkovou cenu nemovité věci či obvyklé výše nájemného s využitím znalostí aktuálních tržních cen nemovitých věcí v dané lokalitě, případně s využitím dalších postupů (například s využitím cenových map) a s ohledem na skutečný stav nemovité věci | Praktické předvedení a ústní ověření |
| e) | Popsat možné změny nabídkové ceny v průběhu realizace obchodu s nemovitou věcí | Ústní ověření |
| f) | Popsat postup žadatele při získání hypotečního úvěru a uvést základní způsob výpočtu jeho parametrů podle jeho vstupního kapitálu, věku a výše příjmu | Ústní ověření |
| g) | Popsat možný postup získání hypotečního úvěru při zatížení nemovité věci zástavním právem ve prospěch jiné banky | Ústní ověření |

Je potřeba splnit všechna kritéria