Realitní zprostředkovatel (kód: 66-042-M)

Autorizující orgán: Ministerstvo pro místní rozvoj
Skupina oborů: Obchod (kód: 66)
Týká se povolání:
Kvalifikační úroveň NSK - EQF: 4

Odborná způsobilost

Název	Úroveň
Orientace v právní úpravě, týkající se činností zprostředkovatele v oblasti realit	4
Posuzování stavu nemovité věci pro účely zajištění činností zprostředkovatele v oblasti realit	4
Využívání marketingových nástrojů v činnostech realitního zprostředkovatele	4
Vykonávání činností realitního zprostředkovatele	4
Aplikace etického kodexu CEPI při činnostech realitního zprostředkovatele	4
Odhad tržní hodnoty, stanovování nabídkové ceny a řešení finančního zajištění realitního obchodu	4

Platnost standardu

Standard je platný od: 21.12.2019 do: 20.10.2022

Organizační a metodické pokyny

Pokyny k realizaci zkoušky

Autorizovaná osoba informuje, které doklady musí uchazeč předložit, aby zkouška proběhla v souladu s platnými právními předpisy.
Před zahájením vlastního ověřování musí být uchazeč seznámen s pracovištěm a s požadavky bezpečnosti a ochrany zdraví při práci (BOZP) a požární ochrany (PO), o čemž bude autorizovanou osobou vyhotoven uchazečem podepsán písemný záznam.
Zdravotní způsobilost pro vykonání zkoušky není vyžadována.

Ověřování kritérií způsobem *"písemné ověření"*
Autorizovaná osoba připraví test v listinné nebo elektronické podobě.
Pravidla pro aplikaci testů jako způsobu ověřování profesních kvalifikací
Soubor otázek pro testy stanovuje autorizovaná osoba podle požadavků hodnoticího standardu. Musí přitom splňovat následující pravidla:
A. Testy pro jednotlivé uchazeče musí být **generovány z dostatečně velkého souboru otáze**k (minimálně 48 uzavřených otázek), aby bylo možné jejich kombinacemi vytvářet dostatečné počty různě sestavených testů.
B. Při každé zkoušce **musí být ověřeny všechny kompetence kvalifikačního standardu.** To znamená, že v případě, kdy se některé kompetence nebo kritéria ověřují pomocí testů, musí být splněny následující podmínky:
B1. Pro celkový soubor otázek, z něhož se generují jednotlivé testy:
Pro každé kritérium existují nejméně 4 uzavřené otázky.
B2. Pro jednotlivé vygenerované testy:
Každý uchazeč má ve svém testu minimálně 24 uzavřených otázek, přičemž pro každé kritérium (u něhož je test způsobem ověření a v návaznosti na pokyn o tom, která kritéria je třeba u zkoušky splnit) **alespoň dvě otázky.**
U každé otázky uchazeč bude vybírat z 3 možných odpovědí, z nichž pouze 1 bude správná.
B3. Pro úspěšné splnění požadavků testu:
Za úspěšné splnění testu se považuje 70 % správně zodpovězených otázek s tím, že pro každé kritérium musí být správně zodpovězeno alespoň 50 % otázek.

Otázky vycházejí z kompetencí a kritérií hodnoticího standardu:

- **•Orientace v právní úpravě, týkající se činností zprostředkovatele v oblasti realit**

kritérium a) - i)

- **•Využívání marketingových nástrojů v činnostech realitního zprostředkovatele**

kritérium a), b)

- **•Odhad tržní hodnoty, stanovování nabídkové ceny a řešení finančního zajištění realitního obchodu**

kritérium a)

Ověřování kritérií způsobem *"ústní ověření"*
Provádí se formou individuálního pohovoru zkušební komise s uchazečem.

Otázky vycházejí z kompetencí a kritérií hodnoticího standardu:

- **•Posuzování stavu nemovité věci pro účely zajištění činností zprostředkovatele v oblasti realit**

kritérium c) - g)

- **•Vykonávání činností realitního zprostředkovatele**

kritérium a), b)

- **•Odhad tržní hodnoty, stanovování nabídkové ceny a řešení finančního zajištění realitního obchodu**

kritérium b) - c)

Ověřování kritérií způsobem "praktické předvedení a ústní ověření"
Uchazeč slovně vysvětlí/doplní/obhájí předváděnou/požadovanou činnost.

Otázky vycházejí z kompetencí a kritérií hodnoticího standardu:

- **•Posuzování stavu nemovité věci pro účely zajištění činností zprostředkovatele v oblasti realit -** autorizovaná osoba připraví soubor minimálně 4 typových stavebních dokumentací objektu (například rodinný dům, byt, hospodářská budova, kancelář)

kritérium a) uchazeč si vylosuje 1 typovou stavební dokumentaci objektu, ze které uchazeč popíše například dispozici, rozložení objektu (například bytu, kanceláře, rodinného domu, hospodářské budovy), umístění oken, dveří, sociálního zařízení, technických zařízení, svislých inženýrských sítí apod.

- ***•Aplikace etického kodexu CEPI při činnostech realitního zprostředkovatele*** -

kritérium a) autorizovaná osoba zadá konkrétní modelový případ vycházející z principů etického kodexu CEPI aplikovatelný na činnosti realitního zprostředkovatele tak, aby byla ověřena znalost etického kodexu a schopnost jeho aplikace v praxi realitního zprostředkovatele ze strany uchazeče.

Ostatní kritéria, u kterých je uveden způsob ověření "*praktické předvedení a ústní ověření*" a "*ústní ověření*", která nejsou uvedena výše, budou ověřována na modelových situacích:
1. klient hledá nemovitou věc ke koupi či nájmu
2. klient vlastní nemovitou věc a nabízí ji k prodeji
3. klient vlastní nemovitou věc a nabízí ji k nájmu
4. klient si vybral nemovitou věc, na které vázne věcné břemeno, zástavní právo; která je dotčena sporným vlastnictvím, dědictvím, exekucí

1. modelová situace "klient hledá nemovitou věc ke koupi či nájmu nemovité věci"
Autorizovaná osoba připraví minimálně 3 odlišná zadání, z nichž 1 zadání si uchazeč vylosuje.
Příklady k zadání:
- koupě rodinného domu, dostupnost do .... km od ...., užitná plocha od ..... m^2
- koupě bytu ..... o rozloze ..... m^2 v lokalitě .....
- nájem (např. kancelářských)..... prostor o rozloze ..... m^2, lokalita ....., s možností (např.parkování)
- apod.

Pozn.: na místa v textu výše označená .....(tečkami) autorizovaná osoba doplní konkrétní parametry.

Uchazeč na 1. modelové situaci předvede případně dle stanoveného způsobu ověření i vysvětlí procesy a činnosti realitního zprostředkovatele.
Tyto činnosti a procesy vycházejí z kompetencí a kritérií hodnoticího standardu:
a) vyhledá s využitím informačních technologií a veřejně přístupných informačních zdrojů poptávanou nemovitou věc
b) vyhledá všechny dostupné relevantní informace (dokumenty) o nemovité věci prostřednictvím veřejně dostupných internetových zdrojů, databází s využitím informačních technologií
c) provede analýzu všech získaných informací o nemovité věci a doporučí optimální postup při jejím koupi nebo nájmu
d) navrhne využití vhodných marketingových nástrojů pro realizaci koupě (nájmu)
e) vede obchodní jednání o zvolené nabídce nemovité věci
f) popíše postup žadatele při získání hypotečního úvěru a uvede základní způsob výpočtu jeho parametrů podle jeho vstupního kapitálu, věku a výše příjmu (týká se pouze nemovitých věcí ke koupi)
g) popíše postupy při zprostředkování zajištění právních služeb a sjednání finanční úschovy při realizaci koupě či nájmu

2. modelová situace "klient vlastní nemovitou věc a nabízí ji k prodeji"
Autorizovaná osoba připraví minimálně 3 odlišná zadání, z nichž 1 zadání si uchazeč vylosuje.
Příklady k zadání:
- prodej bytu ..... o rozloze ..... v lokalitě ....., v ..... vlastnictví,
parametry nemovité věci.....(např. cihla/panel, výtah/bez výtahu, lodžie, přízemí/vyšší podlaží)
- prodej (např. kancelářských) prostor o rozloze ..... m^2, lokalita .....,
parametry nemovité věci.....(např: přízemí činžovního domu/obchodní centrum, zajištění parkování/bez parkování)
- prodej zemědělské usedlosti, o rozloze ..... m^2, lokalita .....,
parametry nemovité věci.....(např. ve dvoře se nachází hospodářské stavení, sklady, stodola, udírna)
- apod.

Pozn.: na místa v textu výše označená .....(tečkami) autorizovaná osoba doplní konkrétní parametry.

Na 2. modelové situaci nebudou znovu ověřována kritéria, která jsou součástí 1. modelové situace. Uchazeč u nich pouze předvede a vysvětlí typické odlišnosti při prodeji nemovité věci.
Uchazeč na 2. modelové situaci předvede případně dle stanoveného způsobu i vysvětlí procesy a činnosti realitního zprostředkovatele.
Tyto činnosti a procesy vycházejí z kompetencí a kritérií standardu:
a) posoudí a zhodnotí stav nemovité věci na základě předložené stavební dokumentace
b) popíše náležitosti zprostředkovatelské smlouvy, možnosti její tvorby, úprav a roli realitního zprostředkovatele při její tvorbě
c) popíše pravidla, formální náležitosti a možnosti organizačního zajištění prohlídky nemovité věci

d) vytvoří inzerát nabízené nemovité věci včetně editace fotografií v případě prodeje
e) navrhne využití vhodných marketingových nástrojů pro realizaci prodeje
f) stanoví nabídkovou cenu nemovité věci 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
g) popíše možné změny nabídkové ceny v průběhu realizace obchodu s nemovitou věcí

3. modelová situace "klient vlastní nemovitou věc a nabízí ji k nájmu nemovité věci"
Autorizovaná osoba připraví minimálně 2 odlišná zadání, z nichž 1 zadání si uchazeč vylosuje.
Příklady k zadání:
- nabídka k (např. dlouhodobému) nájmu bytu ..... o rozloze .....lokalita .....
- nabídka k nájmu (např.kancelářských) prostor o rozloze ..... m^2 v (např. v obchodním centru)... v lokalitě.....
- apod.

Pozn.: na místa v textu výše označená .....(tečkami) autorizovaná osoba doplní konkrétní parametry.

Na 3. modelové situaci nebudou znovu ověřována kritéria, které jsou součástí 1. a 2. modelové situace. Uchazeč u nich pouze předvede a vysvětí odlišnosti při nájmu nemovité věci.
Uchazeč na 3. modelové situaci předvede případně dle stanoveného způsobu ověření i vysvětlí procesy a činnosti realitního zprostředkovatele.
Tyto činnosti a procesy vycházejí z kompetencí a kritérií standardu:
a) navrhne využití vhodných marketingových nástrojů pro realizaci nájmu
b) stanoví obvyklou výši 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

4. modelová situace "klient si vybral nemovitou věc, na které váznе věcné břemeno, zástavní právo; která je dotčena sporným vlastnictvím, dědictvím, exekucí"
Uchazeč na 4. modelové situaci vysvětlí procesy a činnosti realitního zprostředkovatele.
Tyto činnosti a procesy vycházejí z kompetencí a kritérií standardu:
a) uvede minimálně 1 rozdíl v užívání nemovité věci oproti užívání nemovité věci, na které váznе věcné břemeno, zástavní právo; která je dotčena sporným vlastnictvím, dědictvím, exekucí.
Ke splnění tohoto kritéria stačí uvede-li uchazeč minimálně 1 rozdíl v užívání nemovité věci oproti užívání nemovité věci zatížené buď věcným břemenem, nebo zástavním právem, nebo která je dotčena sporným vlastnictvím, nebo dědictvím, nebo exekucí.
b) popíše možný postup získání hypotečního úvěru při zatížení nemovité věci zástavním právem ve prospěch jiné banky

Uchazeč může:
- mimo písemný test použít při zkoušce vlastní výpočetní techniku

Autoři standardu

Autoři kvalifikačního standardu

Kvalifikační standard profesní kvalifikace připravila SR pro obchod a marketing, ustavená a licencovaná pro tuto činnost HK ČR a SP ČR.

Na tvorbě se dále podílely subjekty zastoupené v pracovní skupině:
Asociace realitních kanceláří České republiky (ARK ČR), Ing. arch. Jan Borůvka, CIPS
NAXOS a. s., Mgr. Miroslav Hájek

Na tvorbě se dále podílelo:
Ministerstvo pro místní rozvoj