

NemKalk 7 — uživatelská příručka

Úřední a tržní oceňování nemovitostí



Obsah

ÚVOD 3

PROJEKT POSUDKU 4

Vložení nové položky do projektu posudku	4
Odebrání položky z projektu posudku	5
Dočasné vyřazení položky z posudku	6
Úprava položky projektu posudku a vytvoření její kopie	7
Vytvoření nového projektu posudku	8
Obnovení zhavarovaného projektu posudku	8
Uložení projektu posudku do souboru	9
Načtení projektu posudku ze souboru	9

DEFINICE VLASTNOSTÍ PROJEKTU POSUDKU 10

Oddíly posudku 13

POLOŽKY PROJEKTU POSUDKU 14

Textové položky	14
Předefinování znalecké doložky	14
Odstranění uživatelského úvodu či znalecké doložky	15
Datové položky	16
Příklad použití datového formuláře	16
Popisy položek, výběr ze zásobníku textů a textová makra	17
Vkládání digitálních fotografií a map hranic katastrálních území	18
Zásobník textů	19
Cena položek a náhled ocenění	20
Slučování položek do skupin	21

ZNALECKÝ POSUDEK 21

ZNALECKÝ POSUDEK 22

Vygenerování posudku	22
Interní textový editor	23
Základní operace editoru	23
Uložení textu posudku do souboru	25
Vytištění textu posudku	26
Změna vyhlášky	27

NASTAVENÍ PROGRAMU 28

PŘÍKLADY POUŽITÍ DATOVÝCH FORMULÁŘŮ 30

Stavby 30

Zastavěná plocha a vážená výška	30
Odborný odhad opotřebení	31
Koeficient vybavení K4	32
Popis konstrukcí	33
Analytická metoda opotřebení	34
Automatické doplnění stáří konstrukcí	34
Rozdělení objemových podílů konstrukcí	35
Ruční úprava objemových podílů	36

Porovnávací způsob oceňování – kvalitativní pásma 37

Pozemky 38

Tržní oceňování – porovnávací metoda 39

Tabulka cenotvorných faktorů	40
Formulář pro definici vzorků	41

Tržní oceňování – výnosová metoda 42

Výpočet úrokové míry	43
----------------------	----

Úvod

Program **NemKalk 7** je univerzální nástroj pro snadnou a rychlou tvorbu znaleckých posudků podle vyhlášek č. 182/1988 Sb. až č. 364/2010 Sb., obecné metodiky tržního oceňování i s obvyklým nájemným (s unikátní možností automatizovaného stahování dat a fotografií z našich nejznámějších realitních serverů !) a postupů oceňování podle ÚZSVM.

Součástí programu jsou i všechny vyhlášky o průměrných cenách zemědělských pozemků od roku 1995 a data z Malých lexikonů obcí České republiky z let 1999 až 2010. Systém dále navíc obsahuje databázi hranic katastrálních území celé ČR a díky tomu je (i s ohledem na jejich sousednost) schopen automaticky určovat ceny a přírážky zemědělských pozemků a základní ceny stavebních pozemků.

Vlastní práce s programem je založena na vyplňování systémem nabízených formulářů s automatickou kontrolou platnosti dat. Následná možnost náhledů rozpracovaných oceňovaných položek na minimum omezuje případné riziko vložení chybných údajů. Na pokyn uživatele jsou vložené údaje přehledně zpracovány do výsledného textu znaleckého posudku, který je dále možné libovolně upravovat ve všech běžných textových editorech.

Další velkou předností využití tohoto systému je možnost snadné archivace posudků. Archivované posudky lze kdykoliv opět využít buď pro jejich dopracování nebo jako podklad pro posudky nové. Navíc tím, že se lze v systému plynule přepínat mezi různými vyhláškami, lze posudek vytvořený podle jednoho předpisu převést do předpisu druhého pouze s minimálním úsilím.

Tyto a mnoho další vlastností tak ze systému **NemKalk 7** činí výkonného a léty prověřeného pomocníka každého znalce.

copyright AC software, s.r.o. 2000 - 2011, všechna práva vyhrazena

Projekt posudku

Termínem **projekt posudku** se v dalším textu označuje množina všech údajů a nastavení nutných k sestavení textu vlastního znaleckého posudku.

Každý projekt posudku se skládá z jedné konfigurační položky (**Vlastnosti projektu**), z několika textových a libovolného počtu položek datových.

Konfigurační položka

Vlastnosti projektu

slouží k nastavení základních údajů o projektu posudku, jako je použitá oceňovací metodika, volba k. ú., evidenční údaje, atd.


Textové položky

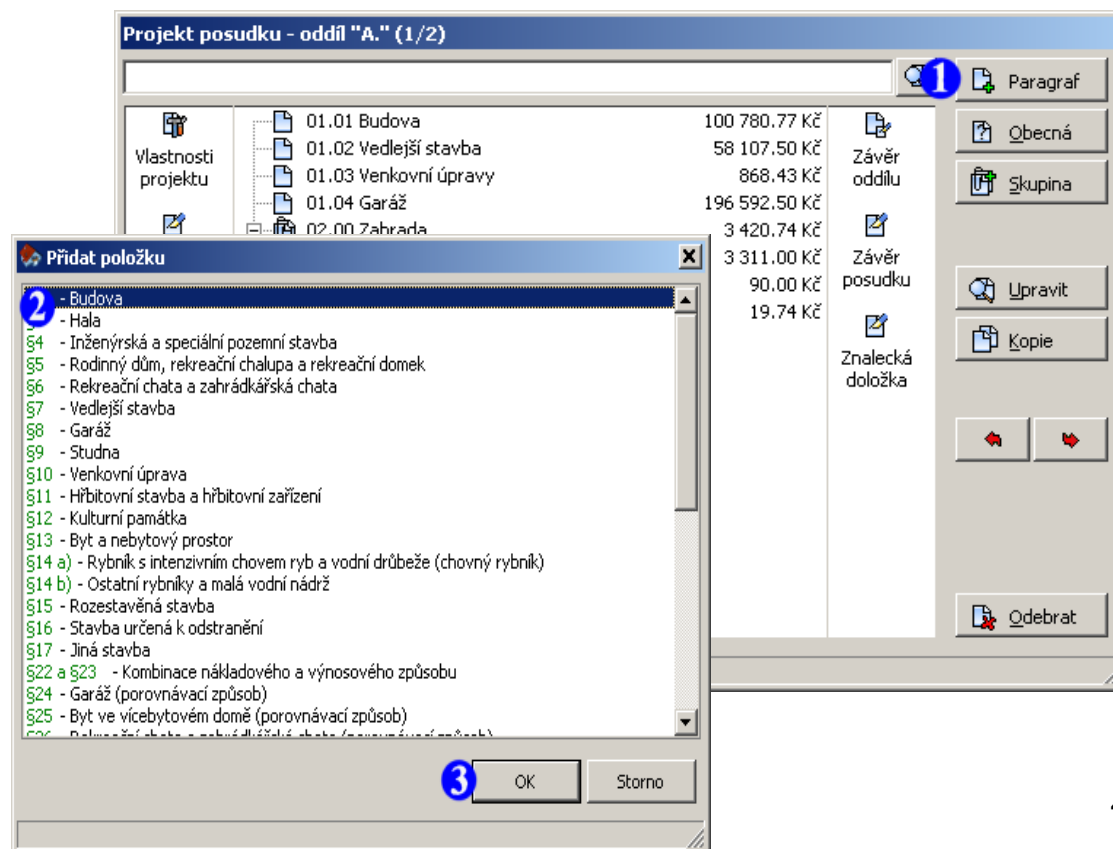
Úvod posudku,
Úvod oddílu,
Závěr oddílu,
Závěr posudku,
Znalecká doložka

jsou určeny k detailnímu popisu oceňované nemovitosti.

Pro zápis údajů o vlastních oceňovaných objektech slouží položky datové. Do projektu se přidávají výběrem ze seznamu nabízeným aktuální metodikou ocenění.

Vložení nové položky do projektu posudku

- 1 Stiskněte tlačítko **Paragraf** (případně **Článek** či **Položka**).
- 2 Vyberte požadovanou položku k ocenění (seznam položek se u jednotlivých oceňovacích metodik liší).
- 3 Po stisku tlačítka **OK** se aktivuje příslušný datový formulář.
- 4 Vyplněný datový formulář uzavřete stiskem klávesy **ESC** nebo tlačítka  .
- 5 Název nově vytvořené položky se automaticky zařadí do seznamu položek projektu.



Text ocenění jednotlivých datových položek jsou ve výsledném textu znaleckého posudku řazeny podle svého pořadového čísla (pokud nejsou identifikovány číslem, pak podle písmena).

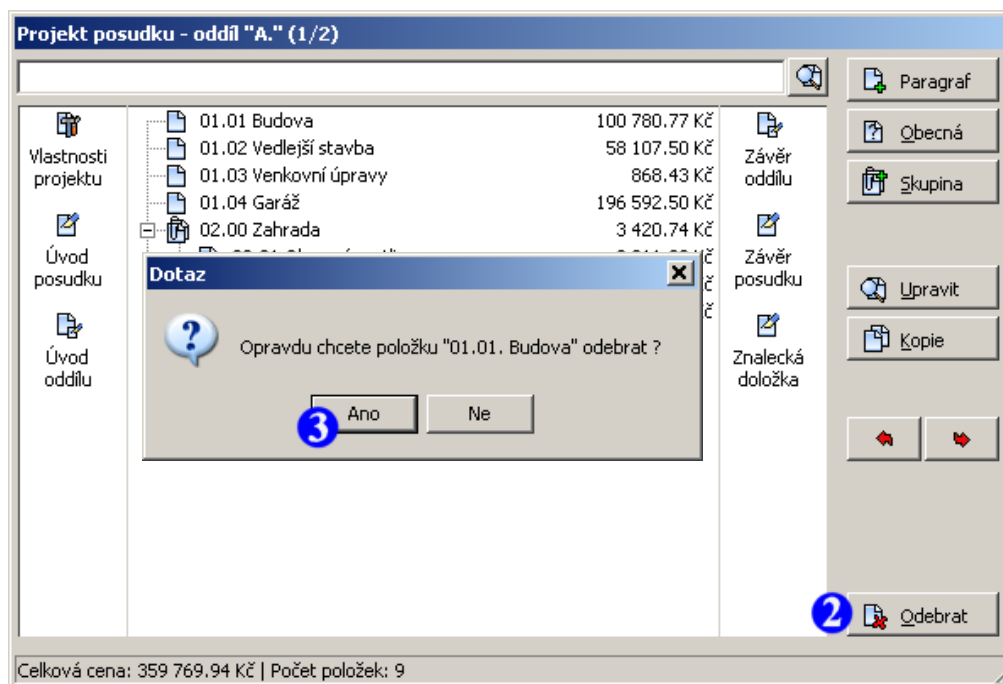
Např.:

01.01 Hala
01.05 Komín
02.00 Nádvoří
Pozemek I
Zahrada

Při změně pořadového čísla položky automaticky dochází k jejímu přesunu na novou pozici v seznamu položek. Tím se také samozřejmě mění její umístění ve výsledném textu znaleckého posudku.

Odebrání položky z projektu posudku

- 1 Vyberte položku, kterou chcete z projektu odebrat.
- 2 Stiskněte tlačítko **Odebrat**.
- 3 Pokud si opravdu přejete položku z projektu nevratně odebrat, stiskněte tlačítko **Ano**.



Dočasné vyřazení položky z posudku

Libovolnou datovou položku (případně více položek) lze v případě potřeby z posudku dočasně vyřadit s tím, že ji lze opět kdykoliv zařadit zpět. V tomto případě tedy nedochází k vlastnímu odstranění položky z projektu posudku – pouze je označena jako neplatná a tím je zamezeno jejímu zpracování během tvorby dokumentu posudku.

1 Pravým tlačítkem myši klikněte na datovou položku, kterou chcete z posudku dočasně vyřadit.

2 Z kontextového menu vyberte nabídku

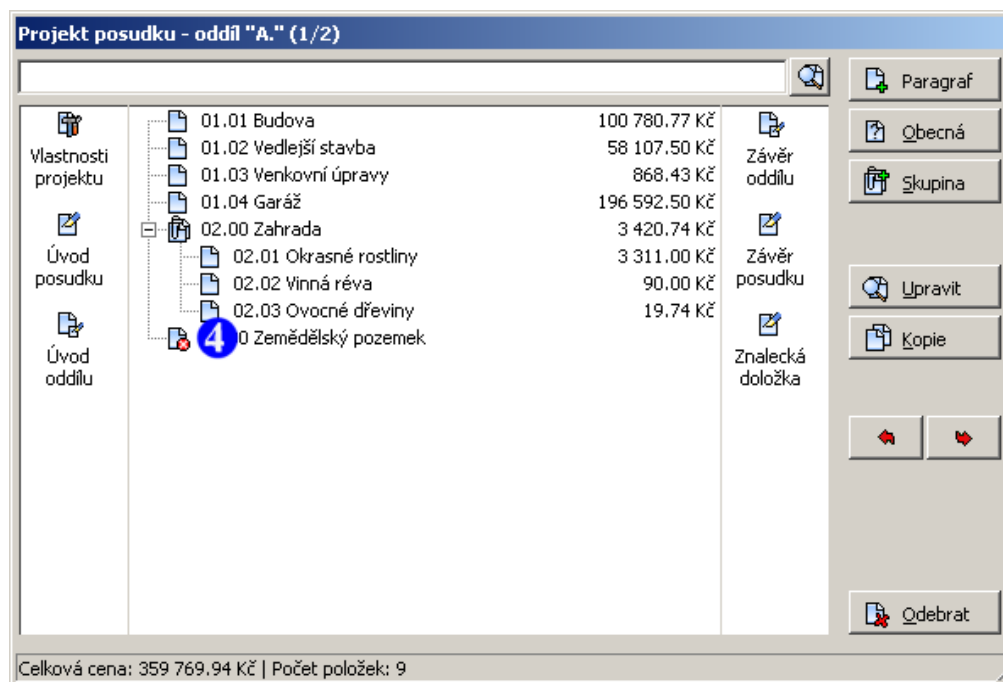
Vyřadit z posudku

3 Potvrzením volby dojde k vlastnímu dočasnému vyřazení položky z posudku.

Pozn.: V tuto chvíli se již ocenění položky v posudku nebude zobrazovat, ale náhled jejího ocenění (CTRL+D) je však přesto nadále umožněn.

4 Dočasně odebraná položka je označena speciální ikonou.

5 Pro navrácení položky do posudku opět použijte pravé tlačítko myši.

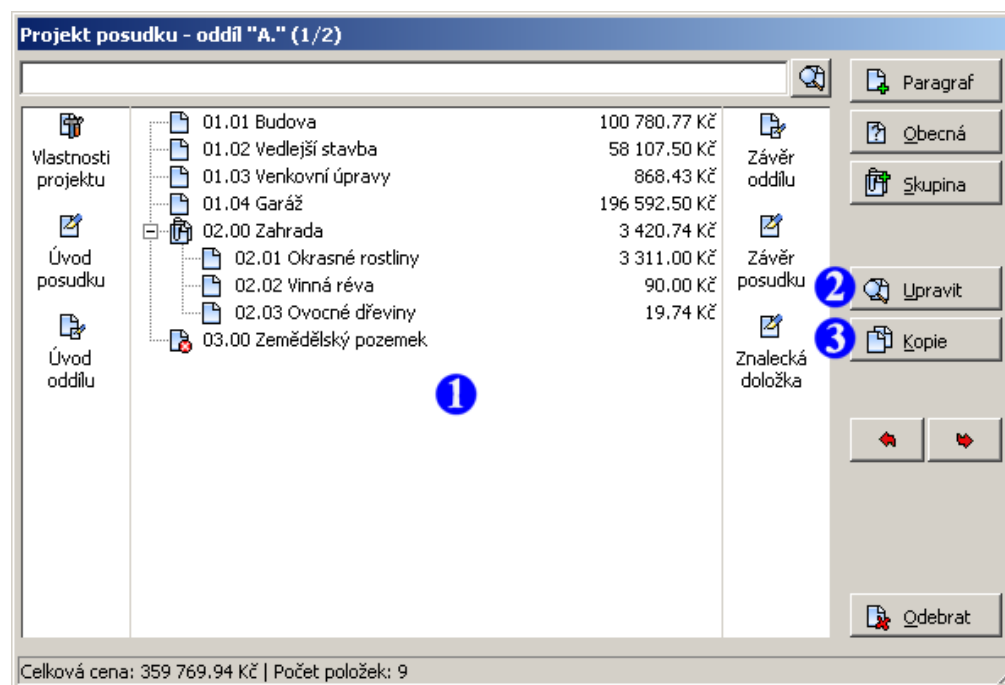


Obsah všech položek projektu je samozřejmě možné libovolně upravovat, případně lze využít funkce pro vytvoření kopie z již existující položky (funkce kopírování je přístupná pouze u datových položek).

Úprava položky projektu posudku a vytvoření její kopie

- 1 Vyberte položku, kterou chcete upravit, nebo z které chcete vytvořit kopii.
- 2 Pokud chcete u položky pouze upravit některé údaje, stiskněte klávesu **ENTER** nebo tlačítko **Upravit**.
- 3 Pokud chcete z vybrané položky vytvořit kopii, stiskněte tlačítko **Kopie**.
- 4 Pokud projekt posudku obsahuje více oddílů (viz dále), musíte ještě zvolit, do kterého oddílu se má kopírovaná položka vložit.

Další možností, jak kopírovat jednotlivé položky projektu, je použití klávesové zkratky **CTRL+C**. Na rozdíl od výše popsané metody lze takto zkopírované položky použitím klávesové zkratky **CTRL+V** vložit i do **jiného projektu posudku** !



Vytvoření nového projektu posudku


Při startu programu je prováděna kontrola, zda bylo poslední ukončení systému korektní a zda byla všechna data správně uložena.

Pokud je vše v pořádku, může uživatel založit nový projekt posudku, nebo načíst z disku některý z projektů dříve uložených.

Pokud je však zjištěno, že k havárii systému došlo (např. díky výpadku elektřiny), je uživateli automaticky nabídnuto pokračování v práci na posledním rozpracovaném projektu a tak je možné i v tomto případě posudek úspěšně dokončit.

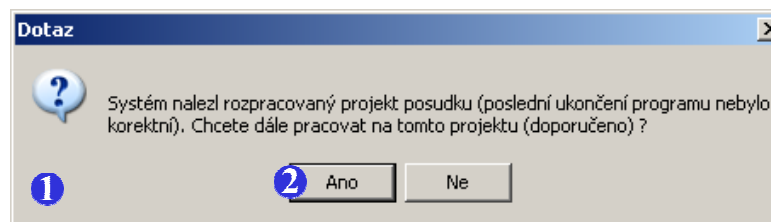
- 1 Z menu programu vyvolejte nabídku

Projekt/Nový

nebo klikněte na ikonu .

Obnovení zhavarovaného projektu posudku

- 1 Pokud bylo poslední ukončení programu nekorektní, pak se při jeho následujícím spuštění zobrazí tento dialog.
- 2 Pokud chcete obnovit ztracený projekt, stiskněte tlačítko **Ano** – tato volba je samozřejmě důrazně doporučena.



Uložení a načtení projektu posudku


Rozpracovaný projekt posudku lze samozřejmě kdykoliv uložit do souboru a později opět ze souboru načíst.

Pozn.: libovolný rozpracovaný projekt posudku lze uložit jako šablonu, která může sloužit jako základ pro tvorbu dalších projektů.

Uložení projektu posudku do souboru

- 1 Z menu programu vyvolejte nabídku

Projekt/Uložit

nebo klikněte na ikonu .


- 2 Zadejte jméno projektu.

- 3 Stiskněte tlačítko Uložit.

Načtení projektu posudku ze souboru

- 1 Z menu programu vyvolejte nabídku

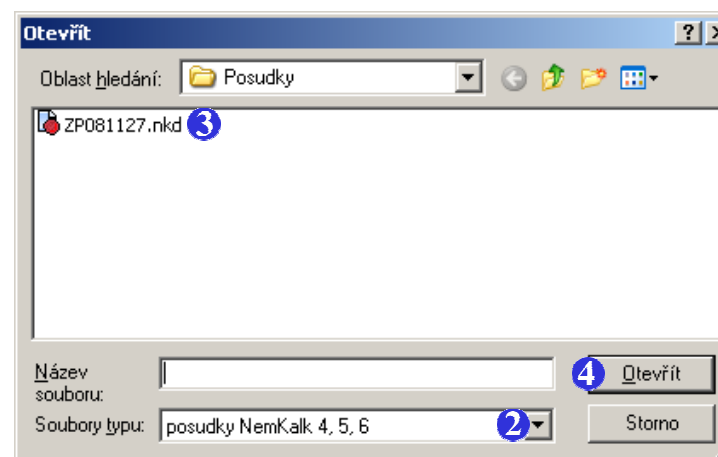
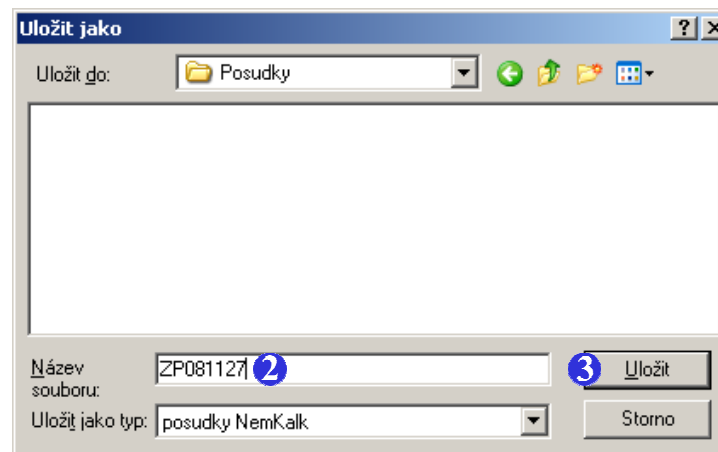
Projekt/Otevřít

nebo klikněte na ikonu .

- 2 Pokud chcete načíst posudek vytvořený ve starších verzích programu, vyberte jeho typ.

- 3 Ze seznamu vyberte požadovaný projekt.

- 4 Stiskněte tlačítko Otevřít



Definice vlastností projektu posudku

Formulář **Vlastnosti projektu** je určen k definici základních údajů nutných pro vytvoření nového projektu posudku. Automaticky se zobrazuje vždy při založení nového projektu posudku, nebo jej lze vyvolat klávesou **F6** či ikonou



V tomto formuláři se určuje, podle které metodiky (vyhlášky MF, tržní ocenění, zásady ÚZSVM) bude posudek vytvořen, lokalizace v rámci ČR, specifikují se identifikační údaje a nastavení parametrů výpočtů a tisků.

- 1 Určete, podle které metodiky bude aktuální oddíl oceňován (vyhlášky MF, tržní oceňování, nebo zásady ÚZSVM).
- 2 Po vložení data ocenění systém automaticky vybere odpovídající oceňovací předpis, vydání Malého lexikonu obcí a vyhlášku o průměrných cenách zemědělských pozemků.
- 3 Pomocí rozbalovacích nabídek, nebo funkce rychlého hledání aktivované ikonou



zvolte název (nebo kód) katastrálního území. Při použití funkce rychlého hledání lze zapsat pouze

část názvu – systém pak nabídne nejbližší vyhovující název katastru. Tuto volbu lze případně opakovat až do nabídnutí odpovídajícího katastrálního území.

- 4 Stiskem tlačítka zobrazíte mapu vybraného katastrálního území (tuto mapu lze vložit do textu posudku stejným způsobem jako digitální fotografie).
- 5 V této části jsou zobrazeny všechny dostupné informace o daném katastrálním území (počet obyvatel k datu ocenění, základní cena stavebních pozemků, průměrná cena a přírůžky zemědělských pozemků v závislosti na sousednosti katastrálních území).

The screenshot shows the 'Vlastnosti projektu' window with the following fields and values:

- Název oddílu posudku: A.
- Metodika ocenění: úřední oceňování (vyhlášky MF) (1)
- Ocenění ke dni: 1. 1. 2011 (2)
- Malý lexikon obcí (vydání): 15.12.2009
- Okres: Liberec
- ZÚJ - název města, obce: 563889 - LIBEREC
- Kód KÚ - katastrální území: 682233 - Františkov u Liberce (3)
- Lokalita pro koeficient Kp: Liberec 2 (4)
- Polohový koeficient K5: 1.10 (statutární město)
- Číslo obyvatel: 100 914
- Základní cena stavebních pozemků: 800.00 Kč/m2 (cena dle §28 odst. 1, písmena e)
- Průměrná základní cena zemědělských pozemků: 3.99 Kč/m2
- Přírůžka základních cen zemědělských pozemků §29 podle přílohy č. 23:
 - 1.3 Obce s počtem 100-250 tisíc obyvatel
 - 1.3.1 - území obce (5) 0 %

Buttons: Přidat, Odebrat, Zavřít

Pro zadání evidenčních údajů slouží druhá záložka formuláře.

- 1 Vyberte záložku **Evidenční údaje**.
- 2 Vyplněním jednotlivých údajů umožníte programu jejich automatické vložení do textu znaleckého posudku.

Uživatelé pak pouze stačí určit v textu posudku pozice, kde mají být tyto údaje použity - program pak při každém generování posudku tyto údaje automaticky na požadované pozice doplní.

Vlastní údaje se do textů vkládají pomocí speciálních značek -tzv. textových maker:

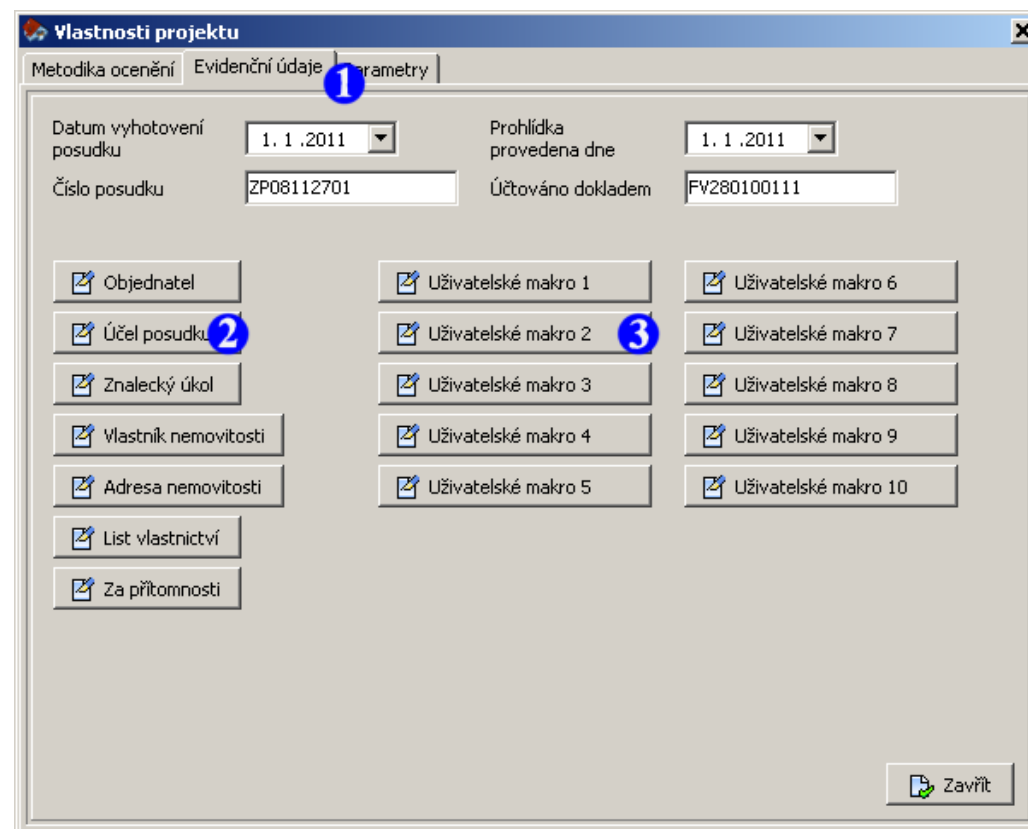
<%obec%>,
<%ku%>,
<%zarazenikp%>,
<%cisloposudku%>,
<%cislodokladu%>,
<%ocenenokedni%>,
<%datumprohlidky%>,
<%zapritomnosti%>,
<%objednatel%>,
<%ucelposudku%>,
<%znaleckyukol%>,
<%vlastnik%>,
<%nemovitost%>,
<%listvlastnictvi%>,
<%datum%>,
<%vyhlaska%>,
<%nemkalk%>

Makra jsou ve výsledném textu posudku nahrazena odpovídajícími identifikačními a systémovými údaji.

Pro snadné a rychlé vložení těchto maker do textu (jako úvod posudku, doložka, popisy objektů, atd.) slouží klávesová zkratka **CTRL+M**. Ta vyvolá kontextové menu, z něhož lze požadované makro vložit na aktuální pozici kurzoru. Ve výsledném textu posudku bude pak toto makro nahrazeno odpovídajícím údajem.

Pozn.: Některá textová makra (<%cisloposudku%>, <%objednatel%>, ...) jsou automaticky použita ve výchozím textu úvodu posudku a znalecké doložky.

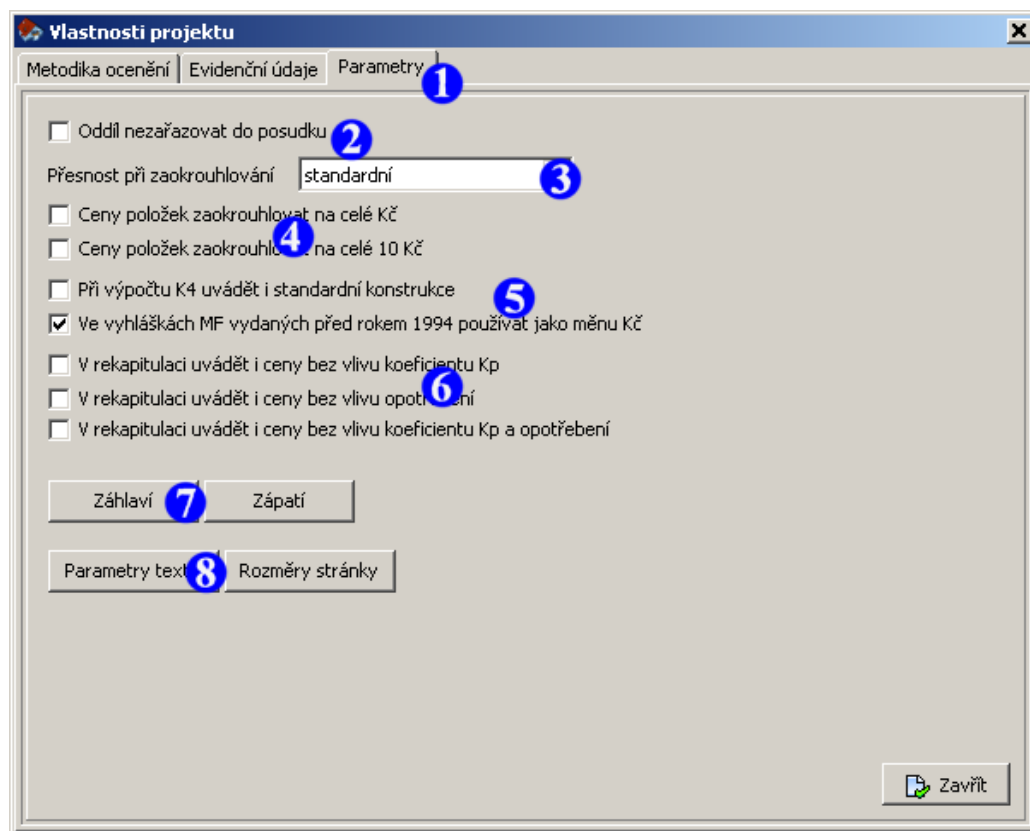
- 3 Uživatelská makra k volnému použití. Pro jejich snadnější pozdější identifikaci lze kliknutím pravého tlačítka myši nastavit svůj vlastní uživatelský titulek.



Pro nastavení parametrů výpočtů slouží třetí záložka formuláře.


- 1 Vyberte záložku **Parametry**.
- 2 Tento přepínač lze využít např. v případě, kdy je daný oddíl použit pouze pro pomocné výpočty. Pokud je přepínač aktivní, není oddíl jako celek do posudku zařazen, ale náhledy ocenění pro jednotlivé položky je přesto možné zobrazit.
- 3 Pro změnu nastavení přesnosti výpočtů při oceňování položek použijte tento ovládací prvek. Ve většině případů však není nutné výchozí přesnost nějak měnit.
- 4 Možné volby změny zaokrouhlování cen jednotlivých položek. **V metodice administrativního způsobu oceňování by však tyto volby neměly být uživatelem použity, protože jsou v přímém rozporu s textem vyhlášek !!!**
- 5 Další upřesňující volby pro sestavení textu znaleckého posudku.
- 6 Přepínače umožňující doplnění rekapitulace cen jednotlivých položek i o další ceny zjištěné podle požadovaných nastavení.
- 7 Záhlaví a zápatí textu posudku.
- 8 Definice barev textu používaných programem při sestavování textu posudku.

Pozn.: V případě potřeby lze zvolit pouze černobílý výstup.



Oddíly posudku

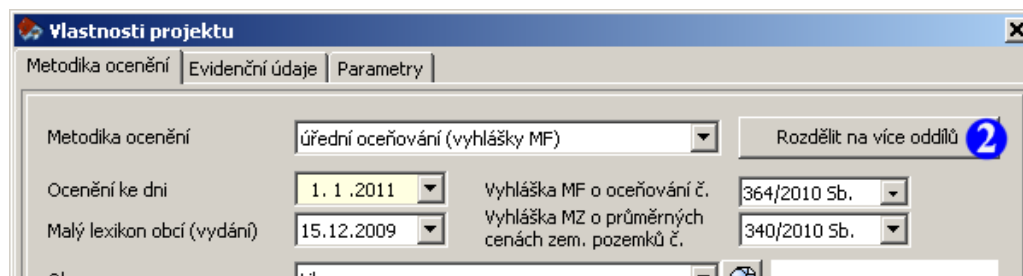
Pokud má posudek současně obsahovat více oceňovacích metodik (např. úřední a tržní metodiku ocenění), musíme jej rozdělit na více oddílů. Každému oddílu následně přiřadíme vlastní metodiku ocenění (tedy v našem případě oddílu „A“ úřední metodiku a oddílu „B“ tržní metodiku ocenění).

- 1 Pomocí ikony  nebo klávesy F6 otevřete formulář **Vlastnosti projektu**.
- 2 Stiskněte tlačítko „Rozdělit na více oddílů“.
- 3 Zvolte název nového oddílu (výchozí název oddílu je „B“)
- 4 Pokud chcete, aby byl nový oddíl kopií oddílu aktuálního (tedy aby obsahoval stejné datové položky) vyberte zde.
- 5 Po stisku tlačítka se založí nový oddíl posudku.
- 6 Zvolte metodiku, podle které bude oddíl oceňován.
- 7 Další oddíly lze případně přidat zde.

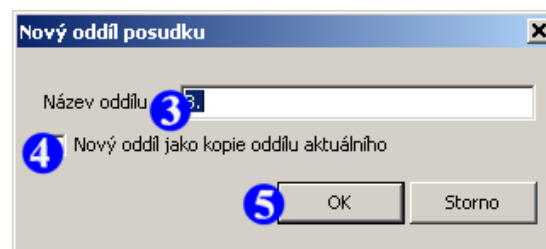
Počet oddílů v posudku není omezen a tak lze v jednom posudku kombinovat libovolný počet oceňovacích

metodik (nebo použít pouze metodiku úřední, ale různé vyhlášky) !

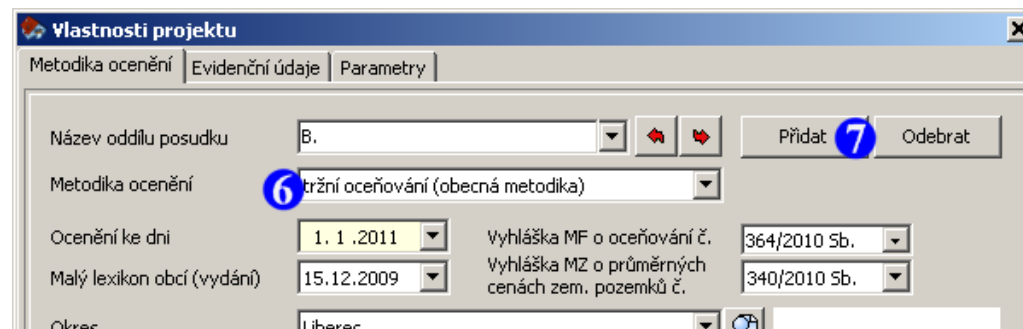
Pozn.: Jednotlivé oddíly v posudku vystupují jako samostatné části –např. tedy ani není zjišťován jejich celkový součet.



Dialogové okno **Vlastnosti projektu** s kartami **Metodika ocenění**, **Evidenční údaje** a **Parametry**. V kartě **Metodika ocenění** je vybrána **Úřední oceňování (vyhlášky MF)**. Tlačítko **Rozdělit na více oddílů** je označeno číslem 2. Další pole obsahují: **Ocenění ke dni** (1. 1. 2011), **Malý lexikon obcí (vydání)** (15. 12. 2009), **Vyhláška MF o oceňování č.** (364/2010 Sb.) a **Vyhláška MZ o průměrných cenách zem. pozemků č.** (340/2010 Sb.).



Dialogové okno **Nový oddíl posudku**. Pole **Název oddílu** obsahuje **B.** a je označeno číslem 3. Pod ním je radiový tlačítko **Nový oddíl jako kopie oddílu aktuálního** označené číslem 4. Na dně jsou tlačítka **OK** (označené číslem 5) a **Storno**.



Dialogové okno **Vlastnosti projektu** po přidání nového oddílu. V kartě **Metodika ocenění** je vybrána **tržní oceňování (obecná metodika)** (označeno číslem 6). Pole **Název oddílu posudku** obsahuje **B.** a je označeno číslem 7. Tlačítka **Přidat** a **Odebrat** jsou viditelná. Další pole obsahují: **Ocenění ke dni** (1. 1. 2011), **Malý lexikon obcí (vydání)** (15. 12. 2009), **Vyhláška MF o oceňování č.** (364/2010 Sb.) a **Vyhláška MZ o průměrných cenách zem. pozemků č.** (340/2010 Sb.).

Položky projektu posudku

Textové položky

V textových položkách [Úvod posudku](#), [Úvod oddílu](#), [Závěr oddílu](#), [Závěr posudku](#) a [Znalecká doložka](#) lze doplnit texty jednotlivých částí znaleckého posudku.

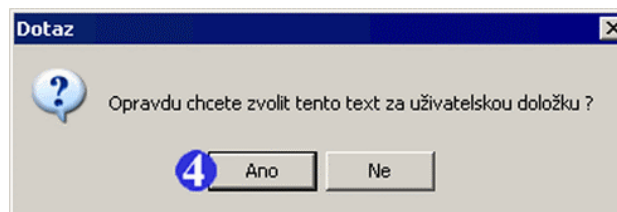
Úpravy textu se provádí ve vestavěném textovém editoru, který uživateli nabízí možnost jak změny obsahu tak i formátování (např. i vkládání digitálních fotografií).

U položek [Úvod posudku](#) a [Znalecká doložka](#) lze dále využít speciální funkce předefinování jejich výchozího obsahu (automaticky vkládaného do nového projektu posudku).

Tím lze tedy např. dosáhnout toho, že není nutné v každém novém projektu znovu přepisovat znaleckou doložku, ale stačí ji definovat pouze jednou.

Předefinování znalecké doložky

- 1 Otevřete textovou položku [Znalecká doložka](#).
- 2 Do jejího textu doplňte informace o své osobě.
- 3 Z menu programu vyvolejte nabídku [Možnosti/Uživatelská doložka](#).
- 4 Pokud opravdu chcete tento text použít jako znaleckou doložku každého nově založeného projektu posudku, potvrďte svoji volbu stiskem tlačítka [Ano](#).



Operace s uživatelským úvodem jsou obdobné.

Pozn.: Ve výchozím textu **Úvodu posudku** a **Znalecké doložky** se vyskytují textová makra

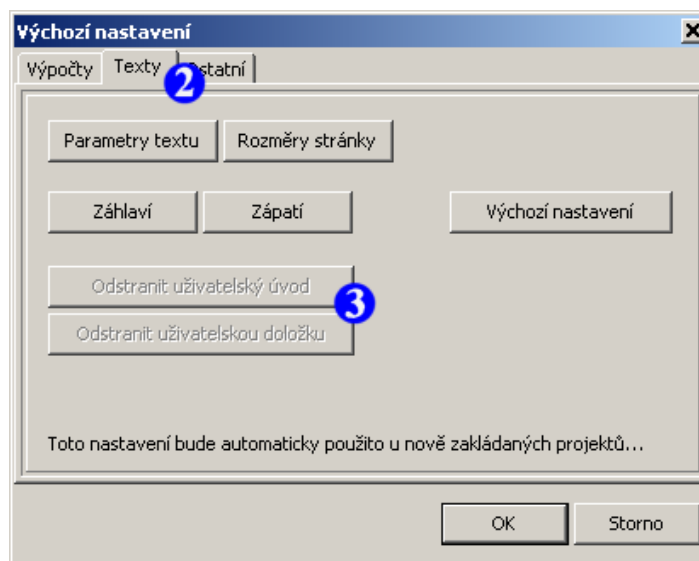
<%vyhlaska%>,
<%cisloposudku%>,
<%objednatel%>,
<%datum%>,
...

která jsou při generování textu posudku nahrazena odpovídajícími evidenčními údaji (definovanými ve formuláři **Vlastnosti projektu**) a aktuálními systémovými hodnotami.

Odstranění uživatelského úvodu či znalecké doložky

- 1 Z menu programu vyvolejte nabídku **Program/Nastavení**.
- 2 Přepněte se na záložku **Texty**.
- 3 Zvolte uživatelský text, který chcete odstranit.
- 4 Svoji volbu potvrďte stiskem tlačítka **OK**.

Pozn.: Pokud nelze tlačítko stisknout, znamená to, že uživatelský text úvodu či znalecké doložky dosud nebyl definován.



Datové položky

Datové položky tvoří formuláře určené k zadání údajů pro ocenění jednotlivých objektů.

Vkládání údajů probíhá formou výběru ze seznamů povolených hodnot, aktivacemi prepínačů nebo zápisem matematických výrazů.

Každý vstup je automaticky kontrolován a pokud je zjištěna neplatná hodnota je uživatel vyzván k jejímu opravení.

Pozn.: Systém obsahuje několik desítek typů formulářů (různé pro každý paragraf vyhlášky či položku oceňovací metodiky). Práce s nimi se ale řídí stejnými pravidly a tak jako příklad dobře poslouží např. zadání údajů o budově – viz níže. Další příklady vyplnění datových formulářů se nachází dále v textu příručky.

Příklad použití datového formuláře

- 1 Zadejte název, pod kterým bude tato položka v posudku vystupovat (každý název položky je dobré uvést pořadovým číslem – podle něj se bude dále určovat řazení položky v textu posudku).
- 2 Stiskem tlačítka otevřete nabídku možných hodnot a jednu z nich vyberte.
- 3 Vyplňte popis podlaží (každý řádek tabulky zde představuje jedno podlaží).

- 4 Vyplňte obestavěný prostor podlaží (obestavěný prostor budovy se vypočte jako suma hodnot v tomto sloupci).
- 5 Zde se zobrazuje výsledná hodnota matematického výrazu daného řádku – podlaží.
- 6 Nabídku možných hodnot polohového koeficientu získáte stiskem tohoto tlačítka.
- 7 Aktivací prepínače zvolte případný výskyt radonu.
- 8 Pro uzavření a zapsání dat formuláře do projektu použijte klávesu **ESC** nebo stiskněte ikonu



Popisy položek, výběr ze zásobníku textů a textová makra

Každý datový formulář obsahuje kartu **Popis položky**, na které je možné k danému oceňovanému objektu připojit doplňující text nebo dokumentační fotografie.

Při popisu položek lze využít nástroje **Zásobník textů**, ze kterého lze případně snadno nakopírovat opakující se fráze.

Pokud je vhodná fráze pro položku daného typu (budova, hala atd.) v zásobníku uložena, je pro její výběr zobrazeno přehledné kontextové menu.

Dále je v popisu položek možné použít tzv. textová makra, která slouží k propojení na textové údaje definované v mimo aktuální datový formulář (zpravidla ve **Vlastnosti projektu**). Ve výsledném textu znaleckého posudku jsou pak tyto makra nahrazeny odpovídajícími identifikačními či systémovými údaji.

1 Aktivujte kartu

Popis položky

2 Myší najed'te do prostoru bílé editační plochy a stiskněte její pravé tlačítko

3 Vyberte položku

Texty ze zásobníku

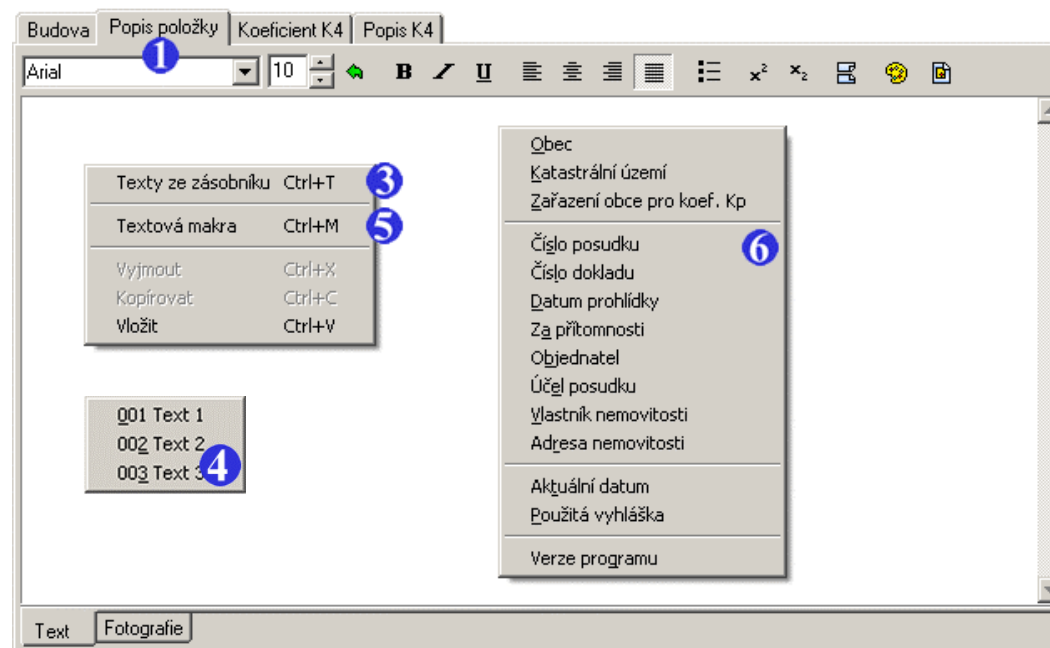
4 Výběrem vhodné položky proved'te vlastní vložení textu (je vložen na aktuální pozici kurzoru)

5 Výběrem položky

Textová makra

lze zobrazit seznam možných textových maker.

6 Výběrem určíte, kterým údajem se má makro ve výsledném textu znaleckého posudku nahradit.



Vkládání digitálních fotografií a map hranic katastrálních území

Ke všem textovým popisům lze libovolně připojovat kolekce digitálních fotografií, map hranic katastrálních území a další obrázky.

- 1 Na záložce popis položky aktivujte kartu

Fotografie

- 2 Stiskem tohoto tlačítka zobrazíte fotografii v původní velikosti.
- 3 Do tohoto pole lze vložit krátký popis, který je pak v textu posudku umístěn pod vlastním obrázkem.
- 4 Těmito přepínači lze volit, jakou velikost budou mít obrázky ve výsledném textu posudku. Na výběr jsou možnosti 1/1, 1/2 a 1/3 šířky stránky.

- 5 Stiskem tlačítka



Lze vložit mapu hranic vybraného katastrálního území i s jeho sousedními k.ú.

- 6 Stiskem tlačítka



Lze přidat (u obsazeného rámečku případně změnit) obrázek ze souboru (např. fotografii z digitálního fotoaparátu). Pokud rámeček prázdný (ještě žádný obrázek neobsahuje), je umožněno i hromadné vložení souborů (klávesa **SHIFT** a **CTRL** při výběru názvu souboru).

V případě potřeby je na pokyn uživatele prováděna i optimalizace velikosti fotografií a tak je tedy možné digitální fotografie nahrávat přímo z fotoaparátu bez nutnosti jejich úpravy v grafickém editoru.

Dále pokud je při stisku tohoto tlačítka současně stlačena i klávesa **CTRL**, je do galerie vložen aktuální obsah schránky (takto např. tedy lze vkládat nasnímané obrázky z jiných programů).

Stiskem tlačítka



Lze naopak obrázek z kolekce odstranit.

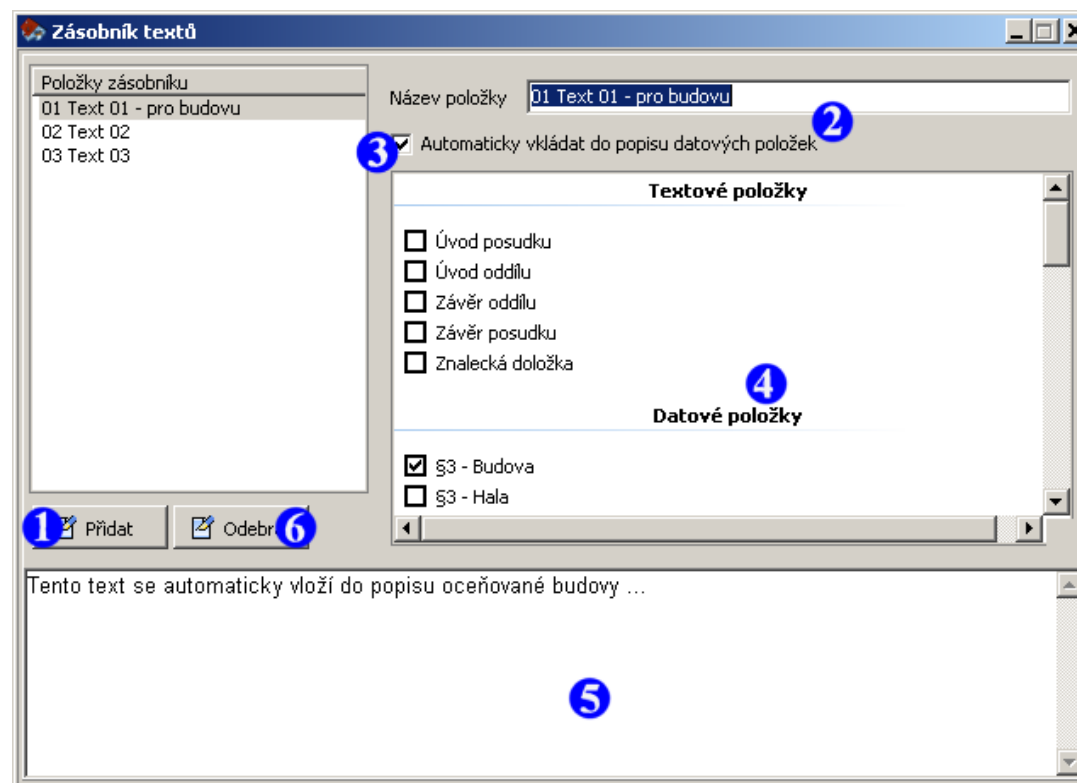


Zásobník textů

O výběru textů ze zásobníku textů jsme již hovořili, nyní si předvedeme akci opačnou - vkládání často opakujících se frází do zásobníku.

Po instalaci programu NemKalk je zásobník prázdný, záleží tedy pouze na uživateli, jak jej naplní.

- 1 Stiskněte tlačítko **Přidat**.
- 2 Zvolte název, pod kterým bude fráze vystupovat v kontextovém menu (**CTRL+T**) editoru textů.
- 3 Pokud chcete, aby se fráze vkládala do popisu datových položek automaticky při jejich založení, zaškrtněte toto políčko.
- 4 Zvolte, pro které oceňované objekty je fráze určena.
- 5 Zde vepište vlastní text fráze.
- 6 V případě, že chcete určitou položku ze zásobníku odstranit, stiskněte tlačítko **Odebrat**.



Cena položek a náhled ocenění

Cena položek

- 1 Pro zjištění aktuální celkové ceny položek v oddílu použijte nabídku menu

[Projekt/Informace](#)

nebo stiskněte klávesu **F5** či ikonu .

- 2 Zvolená lokalita pro koeficient Kp– viz. [Vlastnosti projektu](#).
- 3 Hodnoty koeficientu Kp pro jednotlivé typy objektů v závislosti na zvolené lokalitě.
- 4 Součet cen všech dosud zadaných položek v oddílu projektu.
- 5 Cena položky, která je právě upravována.



Kp	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12
	0.495	0.702	0.716	0.542	0.591	0.283	0.886	0.899	0.315	0.965	1.019	1.192
Celková cena položek za aktuální oddíl	359 769.94 Kč											
Cena aktuální položky	3 420.74 Kč											

Zavřít

Náhled ocenění položky

- 1 Pro zjištění detailních informací o výpočtu ceny položky použijte nabídku menu [Možnosti/Náhled](#) nebo stiskněte klávesu **CTRL+D**
- 2 Návrat zpět do datového formuláře provedete stiskem klávesy **ESC**.

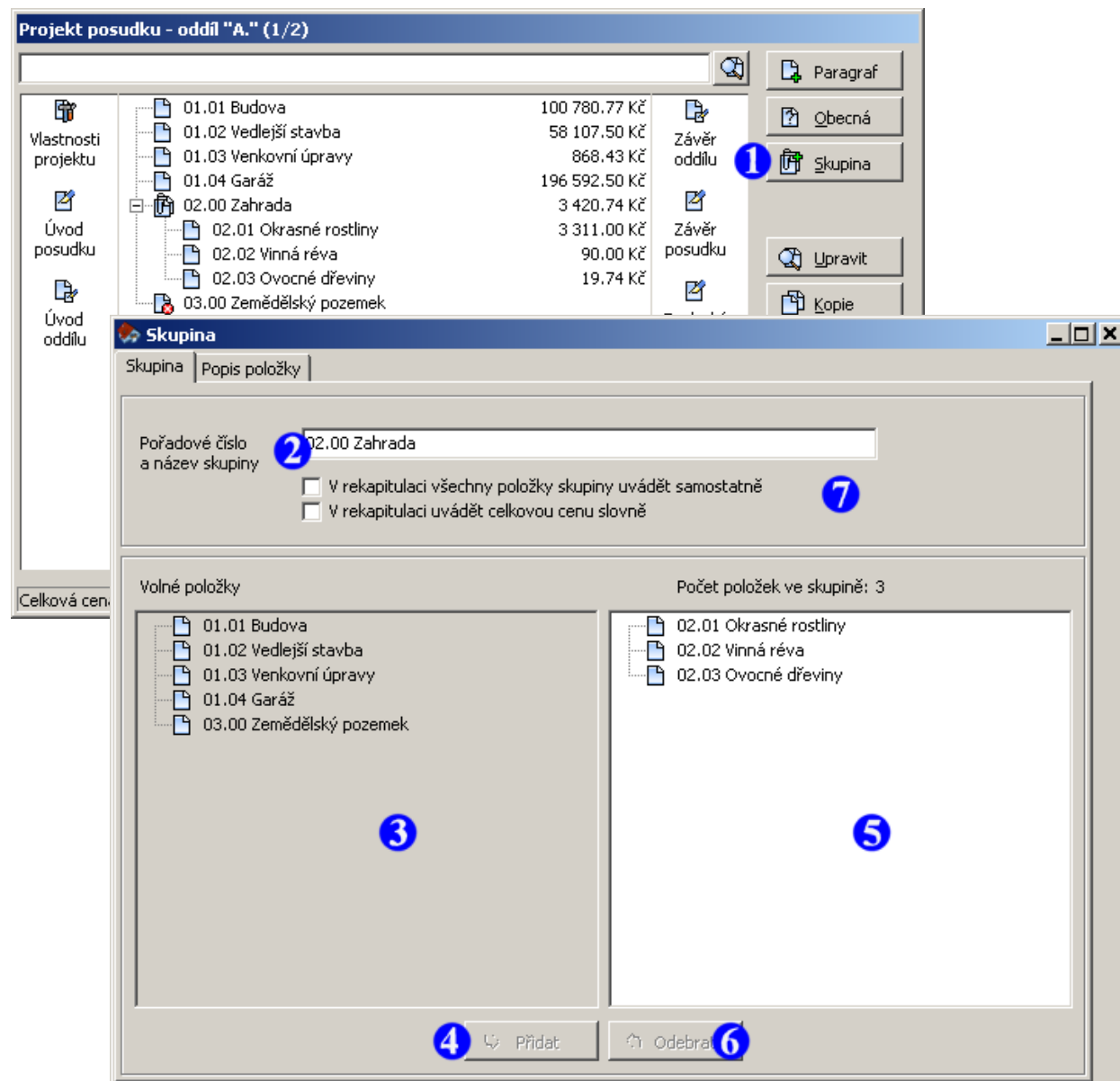
Slučování položek do skupin

V případě kdy je třeba, aby několik položek projektu tvořilo jeden logický celek (například pro propojení několika položek s položkou nájemní stavby), lze využít možnosti sloučení položek do skupiny. Ta pak funguje jako samostatná položka, která v projektu (v případě potřeby) vystupuje za své jednotlivé členy.

Při oceňování skupiny je ve vygenerovaném textu posudku rozepsán způsob ocenění jednotlivých členů skupiny, ale v závěrečné rekapitulaci se uvádí pouze jejich celková cena.

Pokud je však třeba jednotlivé ceny položek v rekapitulaci rozepsat, ve formuláři zaškrtněte políčko **7**.


- 1** Pro vytvoření nové skupiny stiskněte tlačítko **Skupina**.
- 2** Zadejte název skupiny.
- 3** Vyberte položku, kterou chcete do skupiny zařadit.
- 4** Pro její vlastní zařazení stiskněte tlačítko **Přidat**.
- 5** Zde jsou zobrazeny názvy aktuálních členských položek skupiny.
- 6** Pro případné odebrání položky ze skupiny vyberte členskou položku **5** a stiskněte tlačítko **Odebrat**.



Interní textový editor

Interní textový editor programu NemKalk je vybaven všemi standardními funkcemi pro úpravu textů - umožňuje změnu typu, velikosti a barvy písma, zarovnání odstavců, vkládání konce stránek, fotografií atd. Lze v něm také pracovat s obrázky a fotografiemi.

Editor navíc umožňuje práci s objekty aplikací Microsoft Excel, Microsoft Word, Microsoft PowerPoint, které výrazným způsobem rozšiřují jeho možnosti při tvorbě posudku (takto lze např. do textu posudku vkládat grafy, tabulkové výpočty, atd.).

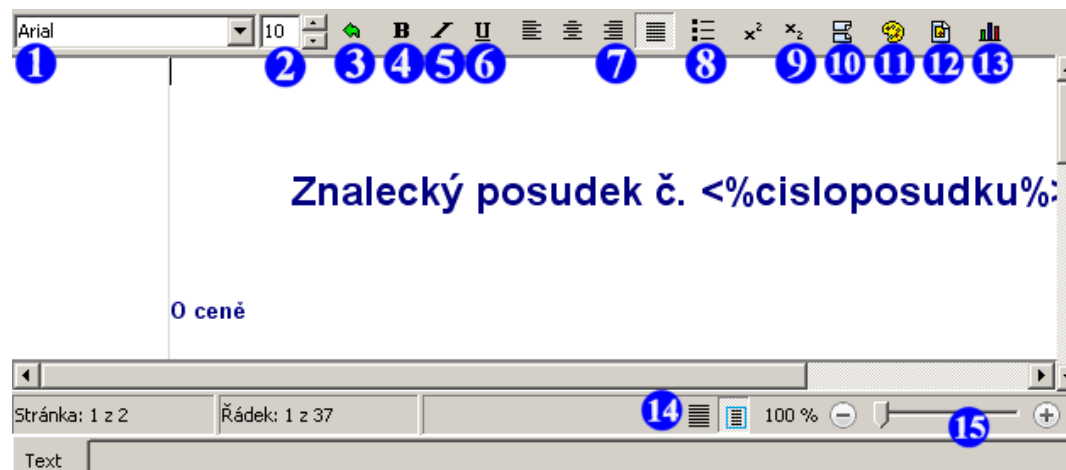
Vytvořený dokument je možné stiskem ikony  převést do libovolného textového editoru podporujícího formát RTF (Microsoft Word, OpenOffice, Win602, atd.).

Pozn.: Editor se aktivuje vždy při úpravě úvodu posudku, znalecké doložky, popisu položky nebo vygenerovaného textu posudku.

Základní operace editoru

- 1 Pro změnu typu písma vyberte hodnotu ze seznamu.
- 2 Pro změnu velikosti písma stiskněte šipku nahoru či dolů, případně zapište hodnotu ručně.
- 3 Krok zpět umožňuje návrat k původnímu formátování textu.

- 4 Formátování písma: tučné, 5 kurzíva, 6 podtržené.
- 7 Sada ikon umožňující volbu zarovnání aktuálního odstavce: zarovnání vlevo, na střed, vpravo a do bloku.
- 8 Vložení značky řádku.
- 9 Horní a dolní index.
- 10 Vložení konce stránky.
- 11 Změna barvy písma.
- 12 Vložení obrázku ze souboru. V případě, že je tento obrázek větší než stránka, je automaticky upraven na maximální velikost.
- 13 **Vložení objektu aplikace Microsoft Excel, Microsoft Word, Microsoft PowerPoint a dalších, blíže viz následující strana.**
- 14 Těmito tlačítky je možné přepínat styl zobrazení editoru v módech „koncept“ a „rozvržení při tisku“.
- 15 Nástroj lupa umožňuje přiblížení (zvětšení) či oddálení (zmenšení) editovaného textu.



Propojení s objekty Microsoft Excel, Microsoft Word, ...

Možnosti interního textového editoru jsou výrazným způsobem rozšířeny jeho schopností propojení s objekty externích aplikací.

Množina objektů k propojení je závislá na aktuální konfiguraci počítače, na kterém je program NemKalk provozován.

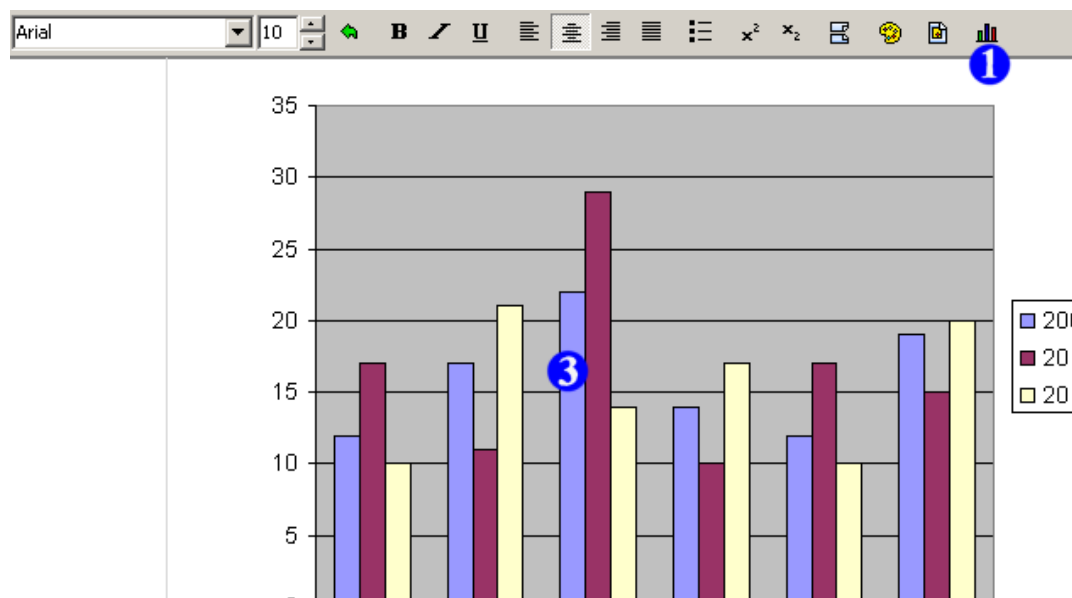
Pokud je na něm tedy nainstalována sada Microsoft Office, lze využít propojení s Microsoft Excel, Microsoft Word, Microsoft PowerPoint.

Díky propojení na Microsoft Excel lze do posudku např. vložit libovolný graf či tabulku s výpočtem.

- 1 Stiskněte tlačítko vložení objektu.
- 2 V zobrazeném dialogu vyberte typ vkládaného objektu – v našem případě:

[Graf aplikace Microsoft Excel](#)
- 3 Vlastnosti grafu lze kdykoliv upravit poklepáním myši.

Obdobným způsobem lze pracovat i s textovými dokumenty Microsoft Word, Microsoft PowerPoint atd.



Rozpracovaný text posudku lze kdykoliv uložit do souboru a později opět ze souboru načíst.


Pozn.: Text posudku se ukládá ve standardním formátu RTF a tak jej lze editovat i v jiných (externích) textových editorech.

Uložení textu posudku do souboru

1 Vygenerujte posudek (např. pomocí **CTRL+G**).

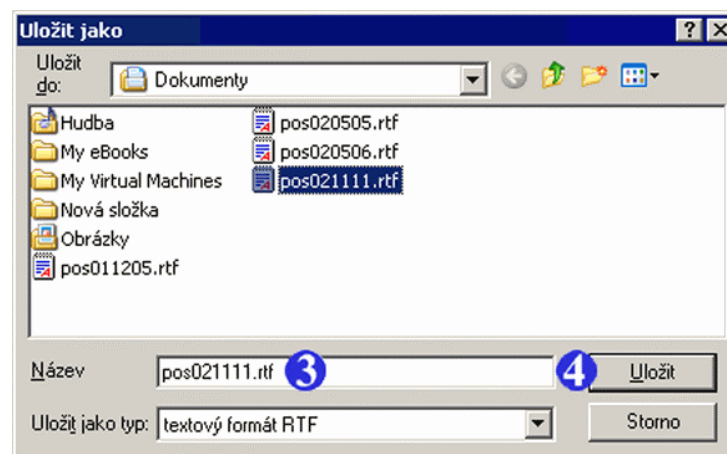
2 Z menu programu vyvolejte nabídku

[Posudek/Uložit text posudku jako](#)

nebo klikněte na ikonu .

3 Zvolte název textového souboru.

4 Stiskněte tlačítko **Uložit**.




Vytisknutí textu posudku

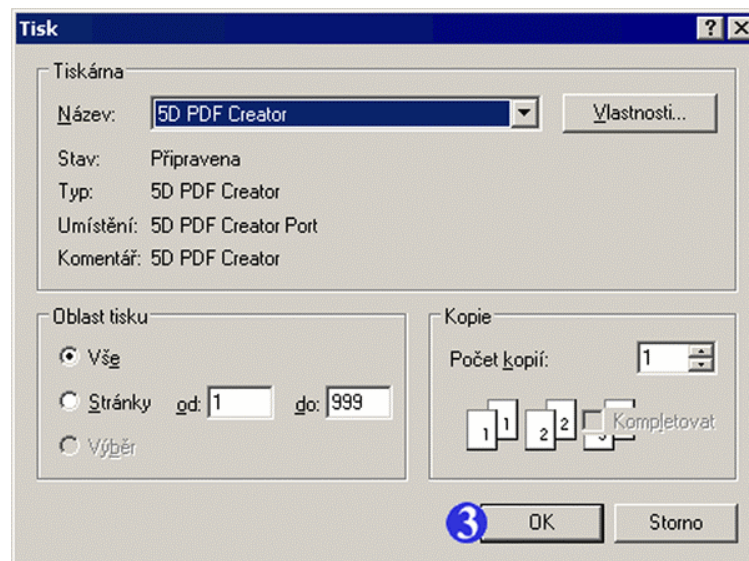
1 Otevřete textový editor (např. pomocí CTRL+G).

2 Z menu programu vyvolejte nabídku

Posudek/Tisk


nebo klikněte na ikonu .

3 Pro vlastní tisk posudku stiskněte tlačítko OK.



Změna vyhlášky

V praxi může dojít k situaci, kdy je potřeba posudek vytvořený v určitém oceňovacím předpisu převést do předpisu jiného (např. novějšího).

K tomuto převodu dochází v návaznosti na změně hodnot ve formuláři [Vlastnosti projektu](#) (který lze vyvolat stiskem klávesy F6 nebo ikony ).

K vlastní změně předpisu dojde buď při změně datumu v poli [Ocenění ke dni](#), nebo přímým výběrem nové vyhlášky ze seznamu oceňovacích předpisů.

Je třeba si však uvědomit, že změnou vyhlášky dochází:

- (v určitých případech) k radikální změně způsobu výpočtu některých typů datových položek,
- ke změně koeficientů K_i a K_p ,
- k doplnění či skrytí určitých částí datových položek,
- u „starších“ vyhlášek ke změně hodnot objemových podílů konstrukcí v tabulkách pro výpočet koeficientu vybavení K_4 a analytické metody opotřebení (dělení konstrukcí a hodnoty udávající stáří a přepokládanou životnost zůstávají vždy zachovány).

Výše uvedené operace program provádí automaticky, ale některé hodnoty (např. přírážky u zem. pozemků v závislosti na poloze k. ú.) sám neupravuje.

Proto je nutné převedený projekt posudku vždy důkladně překontrolovat a případně některé hodnoty manuálně upravit!

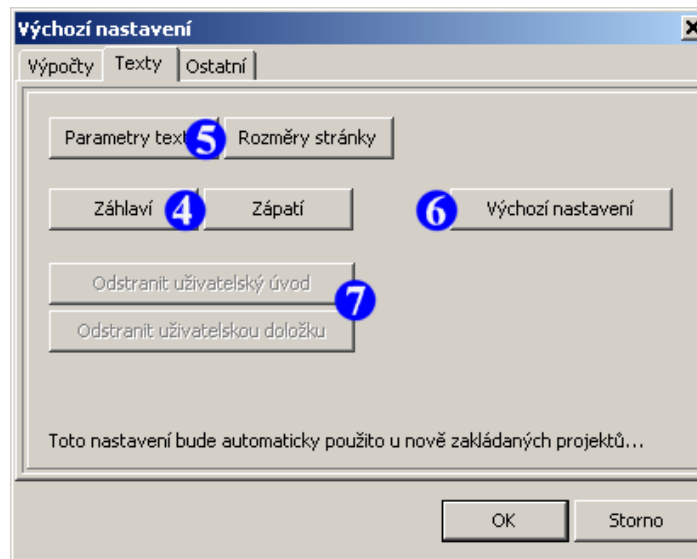
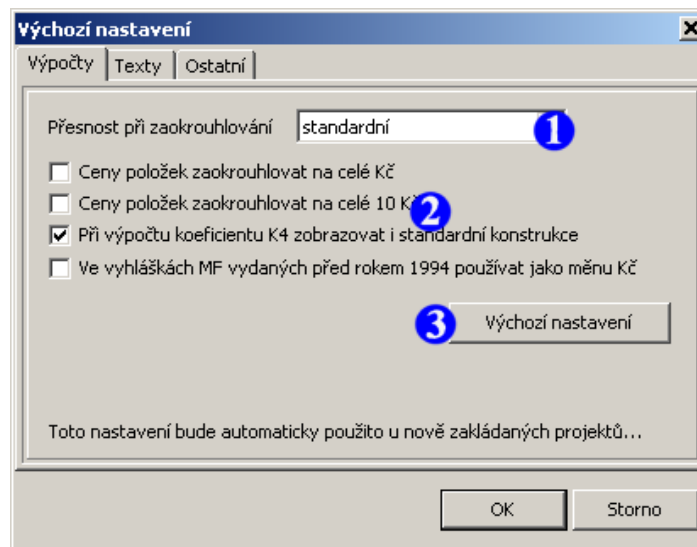
Nastavení programu

Dialog pro nastavení parametrů programu vyvoláte pomocí nabídky menu [Program/Nastavení](#).

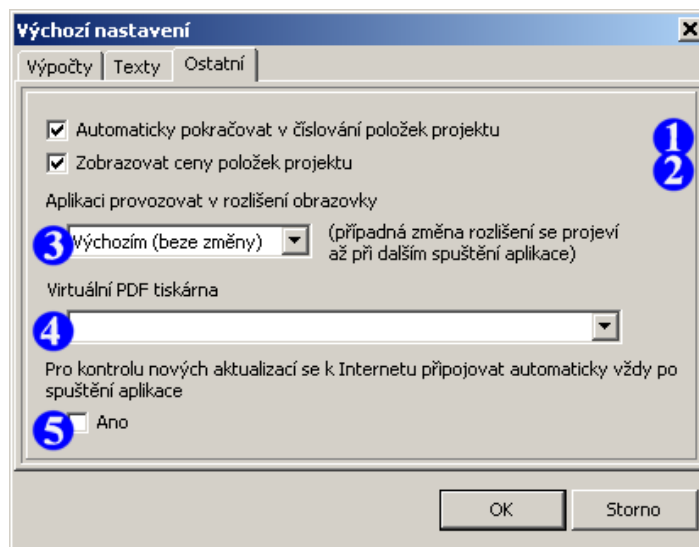
Parametry uvedené na záložkách [Výpočty](#) a [Texty](#) jsou použity u nově zakládaných projektů posudku jako jejich výchozí nastavení, záložka [Ostatní](#) umožňuje další ovlivnění chování programu.

- 1 Zvolte výchozí přesnost zaokrouhlování při oceňování položek (ve většině případů není třeba upravovat).
- 2 Další volby pro specifikaci výchozího chování programu při generování textu posudku.
- 3 Stiskem tohoto tlačítka se lze vrátit k výchozímu nastavení pro tuto záložku.
- 4 Výchozí záhlaví a zápatí textu posudku.
- 5 Definice výchozích parametrů textu a rozměrů (okrajů) stránky.

Pozn.: V případě potřeby lze zvolit pouze černobílý výstup.
- 6 Stiskem tohoto tlačítka se lze vrátit k výchozímu nastavení pro tuto záložku.
- 7 Odstranění uživatelských textů úvodu posudku a znalecké doložky (viz kapitola **Textové položky**).



- 1 Pokud je aktivován tento přepínač, je nově přidávaným položkám projektu automaticky přidělováno nejvyšší pořadové číslo (a jsou tak tedy automaticky řazeny na konec seznamu položek projektu).
- 2 Zde zvolte, zda se má v okně seznamu položek zařazených do projektu zobrazovat i jejich aktuální cena (deaktivace volby má smysl v případě, kdy přepočtem cen položek dochází ke zjevnému zpomalení systému).
- 3 Možnost změny rozlišení obrazovky po spuštění programu (na monitorech s vysokým rozlišením, kde jsou dialogy programu zobrazovány pouze na malé části plochy obrazovky, lze takto snadno dosáhnout zvětšení jejich velikosti bez ovlivnění jiných programů nainstalovaných v systému).
- 4 Definice (virtuální) tiskárny pro nabídku interního textového editoru [Tisk do PDF](#).
- 5 Pokud je tato volba aktivována, je po startu programu prováděna automatická kontrola nových verzí programu na internetu.



Příklady použití datových formulářů

Stavby

Zastavěná plocha a vážená výška

Program umožňuje automatický výpočet zastavěné plochy a vážené výšky za předpokladu, že je na záložce

1 dodržen následující formát zápisu matematického výrazu:

$$A1 \times B1 \times V1 + A2 \times B2 \times V2 + Z1 \times (A3 \times B3 \times V3) \dots$$



kde A x B podlahová plocha,
V výška nad touto plochou,
Z libovolná hodnota (i záporná),
... libovolný počet opakování

Pozn.: Jako počet podlaží se bere počet vyplněných řádků v tabulce rozměrů.

1 Pokud chcete využít automatického výpočtu zastavěné plochy a vážené výšky aktivujte tuto záložku (v opačném případě záložku 4)

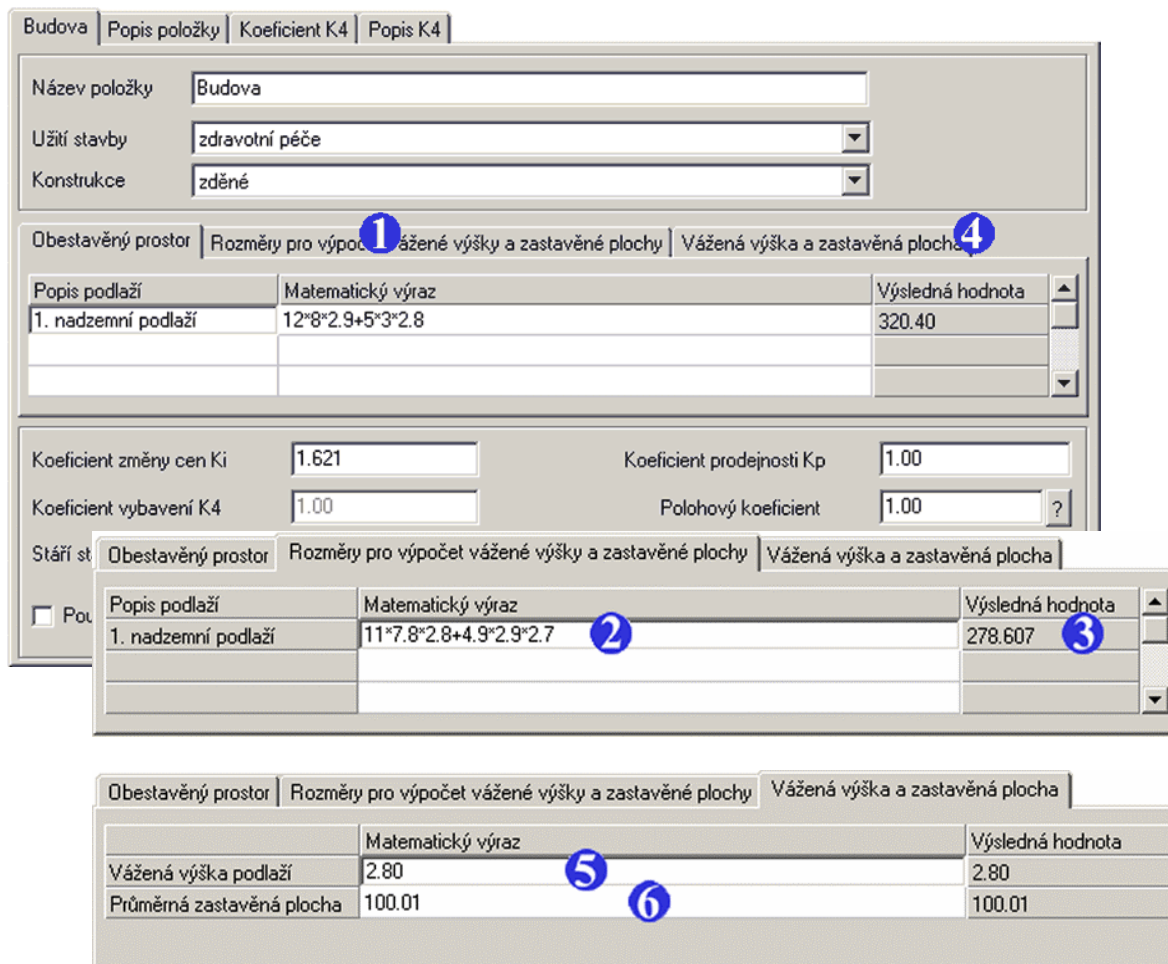
2 Zadejte rozměry v platném formátu a pro vlastní výpočty použijte nabídky menu

[Možnosti/Výpočet vážené výšky,](#)
[Možnosti/Výpočet zastavěné plochy](#)

nebo klikněte na ikony  .

4 Pro zobrazení hodnot vážené výšky a zastavěné plochy přepněte na tuto záložku.

5 6 Vlastní hodnoty vážené výšky a zastavěné plochy (které lze v případě potřeby doplnit i ručně).



The screenshot shows the software interface for calculating weighted height and floor area. It is divided into several sections:

- Budova** (Building):
 - Název položky: Budova
 - Užití stavby: zdravotní péče
 - Konstrukce: zděné
- Obestavěný prostor** (Built-up volume):
 - Tabulka: Rozměry pro výpočet vážené výšky a zastavěné plochy (highlighted with a blue circle 1).

Popis podlaží	Matematický výraz	Výsledná hodnota
1. nadzemní podlaží	12*8*2.9+5*3*2.8	320.40
 - Tabulka: Vážená výška a zastavěná plocha (highlighted with a blue circle 4).

Popis podlaží	Matematický výraz	Výsledná hodnota
1. nadzemní podlaží	11*7.8*2.8+4.9*2.9*2.7	278.607
- Koefficienty** (Coefficients):
 - Koefficient změny cen K1: 1.621
 - Koefficient prodejnosti Kp: 1.00
 - Koefficient vybavení K4: 1.00
 - Polohový koeficient: 1.00
- Stáří st.** (Age of building):
 - Tabulka: Rozměry pro výpočet vážené výšky a zastavěné plochy (highlighted with a blue circle 2).

Popis podlaží	Matematický výraz	Výsledná hodnota
1. nadzemní podlaží	11*7.8*2.8+4.9*2.9*2.7	278.607
 - Tabulka: Vážená výška a zastavěná plocha (highlighted with a blue circle 3).

Popis podlaží	Matematický výraz	Výsledná hodnota
Vážená výška podlaží	2.80	2.80
Průměrná zastavěná plocha	100.01	100.01

Odborný odhad opotřebení

Zejména při špatném technickém stavu stavby je znalci povoleno použití odborného odhadu opotřebení.

Zásadní rozdíl vůči lineárnímu a analytickému výpočtu opotřebení je v tom, že tento odhad **není programem regulován** a tedy závisí pouze na znalci, jakou hodnotu použije.

Pro zadání hodnoty odborného odhadu slouží pole

[Další životnost/odhad opotřebení.](#)

Jak již z názvu vyplývá, hodnota obsažená v tomto poli může mít dva významy. Standardně se předpokládá, že je zde uvedena další předpokládaná životnost. Pokud se však za uvedenou hodnotu vloží znak %, chápe ji program jako odborný odhad opotřebení. Tedy:

85 ... 85 let další životnosti

85 % ... 85 % opotřebení

Koeficient vybavení K4

- 1 Aktivací záložky **Koeficient K4** zobrazíte tabulku objemových podílů konstrukcí dané stavby. Před úpravami jsou všechny konstrukce označeny jako standardní (100 ve sloupečku **Std**).
- 2 Jednotlivé konstrukce lze rozdělit na podstandardní, standardní, nadstandardní a chybějící části tak, že se do příslušných polí uvede kolik procent dané konstrukce spadá do dané kategorie. Po těchto úpravách však součet hodnot v řádku musí činit 100 % (pro automatický dopočet do 100 % lze využít klávesové zkratky **CTRL+END** !)
- 3 Podstandardní konstrukce v celém objemovém podílu.
- 4 Chybějící konstrukce v celém objemovém podílu.
- 5 Nadstandardní konstrukce v celém objemovém podílu.
- 6 Přebývajících konstrukce vyjádřená pomocí své pořizovací hodnoty.
- 7 Popis standardního vybavení právě upravované konstrukce.

- 8 Přepnutím na jinou záložku dojde k automatickému přepočtu koeficientu K4 a k aktualizaci hodnot tabulek pro výpočet analytické metody opotřebení.

Garáž

Garáž | Popis položky | Koeficient K4 | Popis K4

Upravovaná konstrukce: 1. Základy
Součet objemových podílů: 1.00 Součet částí konstrukce: 100.00 %

Popis standardu konstrukce
Základové patky

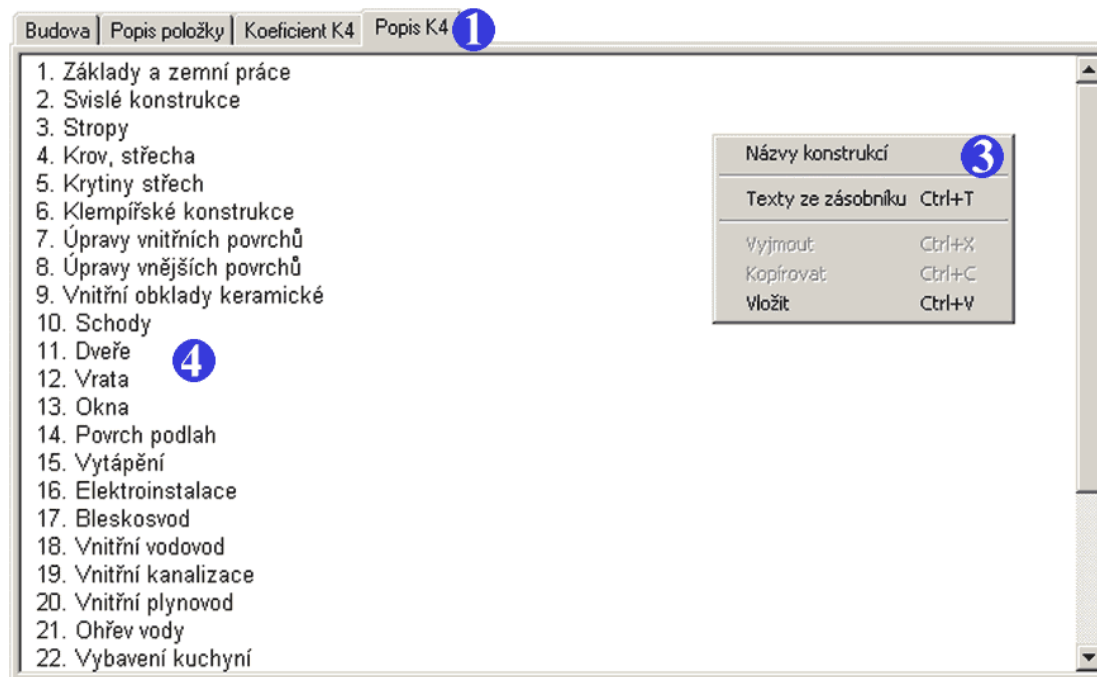
Konstrukce	Podíly	Pod	Std	Nad	Chybí
1. Základy	0.06	0	100	0	0
2. Obvodové stěny	0.289	50	20	10	20
3. Stropy	0.191	0	100	0	0
4. Krov	0.10	0	100	0	0
5. Krytina	0.068	100	0	0	0
6. Klempířské konstrukce	0.019	0	0	100	0
7. Úpravy povrchů	0.051	0	100	0	0
8. Dveře	0.023	0	100	0	0
9. Okna	0.013	0	0	0	100
10. Vrata	0.06	0	100	0	0
11. Podlahy	0.068	0	100	0	0
12. Elektroinstalace	0.058	0	100	0	0
13. Přebývajících konstrukce	150 000 Kč				
14. Přebývajících konstrukce	0.00 Kč				
15. Přebývajících konstrukce	0.00 Kč				

Popis konstrukcí

Ke zdůvodnění dělení konstrukcí v tabulce koeficientu vybavení lze využít textového editoru umístěného na záložce [Popis K4](#).

Pro automatické vložení názvů konstrukcí použijte následující postup.

- 1 Kliknutím se přepněte na záložku [Popis K4](#).
- 2 Myší najed'te do prostoru textového pole a stiskněte její pravé tlačítko.
- 3 V nově zobrazeném kontextovém menu vyberte položku [Názvy konstrukcí](#).
- 4 Do textu se na pozici kurzoru vloží názvy konstrukcí dané stavby.
- 5 Tento text lze dále libovolně upravovat.



Analytická metoda opotřebení

Analytická metoda opotřebení je jedním z příkladů, kdy by bylo ruční vypracování znaleckého posudku či ocenění zbytečně pracné a zdlouhavé.

Pomocí programu se veškerá činnost uživatele redukuje na vyplnění systémem nabízených tabulek.

Automatické doplnění stáří konstrukcí

Pro automatické doplnění stáří konstrukcí do tabulky analytické metody opotřebení lze použít následující postup.

- 1 Aktivací přepínače **Analytická metoda** zpřístupněte záložku analytické metody opotřebení.
- 2 Zadejte stáří či předpokládanou životnost stavby.
- 3 Zadejte stáří či předpokládanou životnost stavby.
- 4 Pokud chcete, aby se zadané hodnoty automaticky doplnily do tabulek pro výpočet analytické metody, stiskněte tlačítko **Ano**
- 5 Kliknutím na záložku **Analytická metoda** se můžete přesvědčit o vykonané akci.

Budova

Budova | Popis položky | Koeficient K4 | Popis K4 | Analytická metoda

Pořadové číslo a název položky 1 01.01 Budova

Užití stavby 2 A. budovy pro zdravotnictví

Konstrukce 1. zděné

Obestavěný prostor | Rozměry pro váženou výšku a zastavěnou plochu | Vážená výška a zastavěná plocha

Popis podlaží 3	Obestavěný prostor 4	Celkově 5
1. nadzemní podlaží	5.00 x 2.00 x 2.00	20.00

Koeficient vybavení K4 0.92835 Polohový koeficient K5 6 1.10 ?

Koeficient změny cen Ki 2.089 Koeficient prodejnosti Kp 0.591 Úprava koef. Kp 0 %

Stáří stavby 0 DALŠÍ životnost / odhad opotřebení 50 CELKOVÁ životnost / odhad opotřebení 50

Analytická metoda Rozestavěná stavba 7 Výskyt radonu

Stavba bez základů Vlastnický podíl 1/1

Technologické zařízení


Dotaz

Chcete dosadit toto stáří do analytické metody opotřebení?


4 Ano Ne

Rozdělení objemových podílů konstrukcí

Hodnoty jednotlivých objemových podílů konstrukcí jsou stanoveny vyhláškou, lze je však definovat i ručně – viz níže.

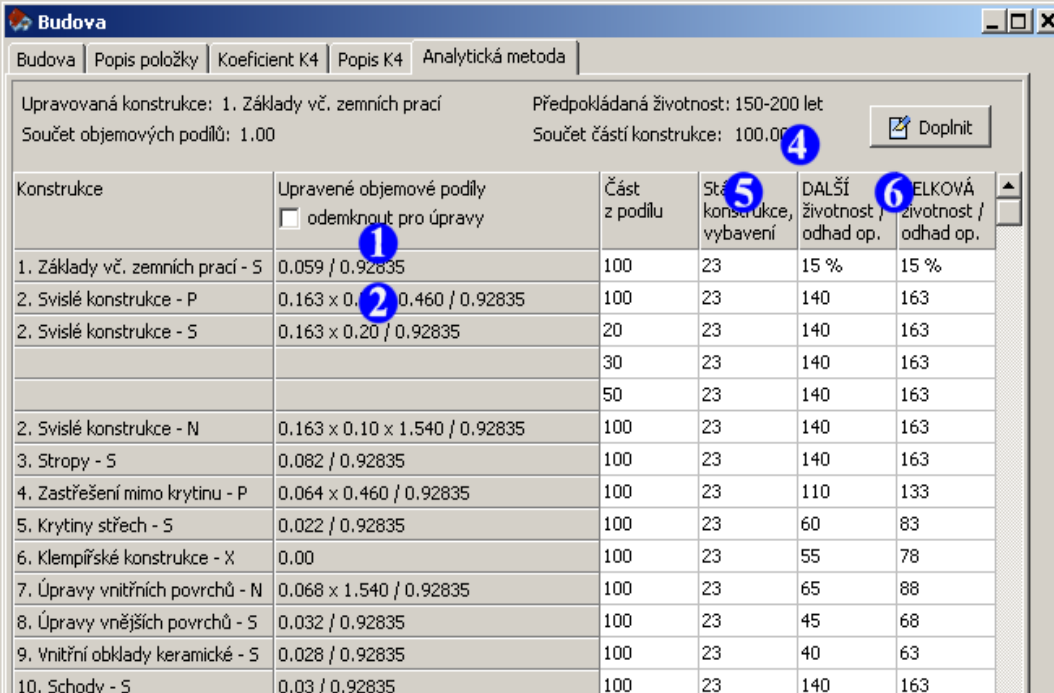
- 1 Hodnoty objemových podílů jsou programem automaticky přepočítávány v závislosti na koeficientu vybavení K4 (tuto funkci však lze i deaktivovat – viz níže)
- 2 V případě potřeby lze každou konstrukci rozdělit na více samostatných částí. Kurzorem vyberte danou konstrukci a stiskněte ikonu  nebo kombinaci kláves **CTRL+INSERT**. Ve sloupečku **Část z podílu** pak uveďte velikost dané části v %.

Po těchto úpravách však musí součet jednotlivých částí upravované konstrukce opět činit 100 % !

- 3 Dělení konstrukce lze zrušit stiskem ikony  nebo kombinací kláves **CTRL+DELETE**.
- 4 Aktuální součet částí upravované konstrukce je zobrazen zde.
- 5 V tomto sloupečku určete stáří jednotlivých částí konstrukcí.
- 6 Zde uveďte další nebo celkovou předpokládanou životnost konstrukcí.

Pokud je znalec nucen použít odborný odhad opotřebení, stačí k vlastní hodnotě odhadu připsat

znak %. Tedy např. zápis 15 % znamená, že odborný odhad opotřebení dané části konstrukce činí 15 %.



Konstrukce	Upravené objemové podíly <input type="checkbox"/> odemknout pro úpravy	Část z podílu	Stáří konstrukce, vybavení	DALŠÍ životnost / odhad op.	CELKOVÁ životnost / odhad op.
1. Základy vč. zemních prací - S	0.059 / 0.92835	100	23	15 %	15 %
2. Svislé konstrukce - P	0.163 x 0. / 0.460 / 0.92835	100	23	140	163
2. Svislé konstrukce - S	0.163 x 0.20 / 0.92835	20	23	140	163
		30	23	140	163
		50	23	140	163
2. Svislé konstrukce - N	0.163 x 0.10 x 1.540 / 0.92835	100	23	140	163
3. Stropy - S	0.082 / 0.92835	100	23	140	163
4. Zastřešení mimo krytinu - P	0.064 x 0.460 / 0.92835	100	23	110	133
5. Krytiny střech - S	0.022 / 0.92835	100	23	60	83
6. Klempířské konstrukce - X	0.00	100	23	55	78
7. Úpravy vnitřních povrchů - N	0.068 x 1.540 / 0.92835	100	23	65	88
8. Úpravy vnějších povrchů - S	0.032 / 0.92835	100	23	45	68
9. Vnitřní obklady keramické - S	0.028 / 0.92835	100	23	40	63
10. Schody - S	0.03 / 0.92835	100	23	140	163

Ruční úprava objemových podílů

V případě, že automaticky stanovené hodnoty objemových podílů uživateli z určitého důvodu nevyhovují, lze jejich automatický výpočet deaktivovat a vlastní hodnoty zadat ručně.

Tyto hodnoty program už ale nijak neupravuje a to dokonce ani v případě, že dojde ke změně konstrukce stavby !


- 1 Nejprve je nutné programu oznámit, že chceme objemové podíly upravovat ručně – zvolte tedy

Odemknout pro úpravy.

- 2 Teď již lze do odemknutých políček zadávat vlastní hodnoty.

- 3 Zde se zobrazuje aktuální součet upravovaných objemových podílů.

- 4 Po úpravách podílů by jejich součet měl být roven 1.00. Pokud toto není splněno, nedovolí program uživateli opuštění tabulky.

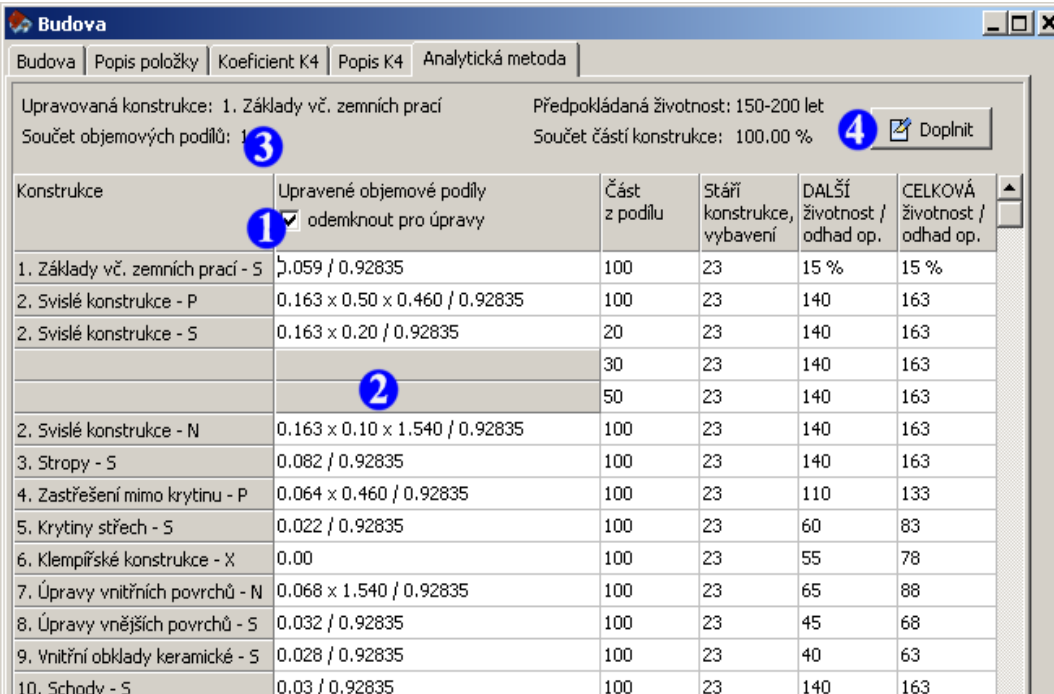
Stiskem ikony  však lze provést jejich automatické přepočítání. Tuto funkci lze vyvolat i z menu

[Možnosti /Přepočet objemových podílů](#)

Tímto se jednotlivé hodnoty upraví tak, že jejich celkový součet bude činit právě 1.00.

Pokud je ale požadováno, aby se určitá hodnota objemového podílu nepřepočítávala, stačí ji uzavřít do závorek "(" a ")".

- 4 Stiskem tohoto tlačítka aktivujete formulář pro automatické doplnění stáří či další a celkové životnosti.



Konstrukce	Upravené objemové podíly	Část z podílu	Stáří konstrukce, vybavení	DALŠÍ životnost / odhad op.	CELKOVÁ životnost / odhad op.
1. Základy vč. zemních prací - S	0,059 / 0,92835	100	23	15 %	15 %
2. Svislé konstrukce - P	0,163 x 0,50 x 0,460 / 0,92835	100	23	140	163
2. Svislé konstrukce - S	0,163 x 0,20 / 0,92835	20	23	140	163
		30	23	140	163
		50	23	140	163
2. Svislé konstrukce - N	0,163 x 0,10 x 1,540 / 0,92835	100	23	140	163
3. Stropy - S	0,082 / 0,92835	100	23	140	163
4. Zastřešení mimo krytinu - P	0,064 x 0,460 / 0,92835	100	23	110	133
5. Krytiny střech - S	0,022 / 0,92835	100	23	60	83
6. Klempířské konstrukce - X	0,00	100	23	55	78
7. Úpravy vnitřních povrchů - N	0,068 x 1,540 / 0,92835	100	23	65	88
8. Úpravy vnějších povrchů - S	0,032 / 0,92835	100	23	45	68
9. Vnitřní obklady keramické - S	0,028 / 0,92835	100	23	40	63
10. Schody - S	0,03 / 0,92835	100	23	140	163

Porovnávací způsob oceňování – kvalitativní pásma

- 1 Přejete se na záložku **Kvalitativní pásma**.
- 2 Standardně jsou všechna kvalitativní pásma přednastavena na I. pásmo.
- 3 Pro I. kvalitativní pásmo lze u některých znaků definovat srážky až do 10%.
- 4 Zvolte V. kvalitativní pásmo.
- 5 Pro V. kvalitativní pásmo lze u některých znaků definovat přírázky až do 10%.
- 6 K popisu jednotlivých kvalitativních pásem se přepnete na tuto záložku.
- 7 Myší najedete do prostoru textového pole a stisknete její pravé tlačítko.
- 8 V nově zobrazeném kontextovém menu vyberte položku **Názvy pásem**.
- 9 Na pozici kurzoru se automaticky vloží názvy jednotlivých kvalitativních pásem oceňované nemovitosti.

Garáž - porovnávací způsob | Popis položky | Kvalitativní pásma | **1** popis kvalitativních pásem

1. Trh s nemovitostmi	I. poptávka je výrazně nižší než nabídka 2	Srážka	5.00 3 %
2. Poloha v obci	V. objekt v souvislé zástavbě v centru obce	Přirážka	0.00 %
3. Druh (typ)	I. řadová vnitřní		
4. Podsklepení	V. podsklepená nad 1/2 ZP		
5. Podkroví	II. s možností podkroví, nevyužito		
6. Konstrukční provedení	III. zdívo v tl. min. 15 cm, pilířky, trámkové stropy		
7. Technické vybavení	V. elektrický proud 220 V/380 V, voda, kanalizace, vytápění	Přirážka	0.00 %
8. Příslušenství (venkovní úpravy, studna, vedlejší stavba apod.)	I. příslušenství snižující hodnotu nemovitosti		
9. Právní vztahy	V. vlastní pozemek		
10. Posouzení širších vztahů	V. výborná nemovitost 4	Přirážka	10.00 5 %

Pozemky

Jelikož je použití datových formulářů pro ocenění pozemků v zásadě shodné, lze jako příklad vyplnění „pozemkového“ datového formuláře použít např. zemědělský pozemek.

- 1 Do prvního sloupceku запиšte pořadové číslo položky (např. pro lepší identifikaci v popisu položky) nebo číslo parcely.
- 2 Do tohoto sloupce lze zapsat stručný popis pozemku. Rozsáhlejší popisy a fotografie ale vložte na záložce „Popis položky“.
- 3 Vložte BPEJ pozemku nebo symbol „*“ pro automatické doplnění průměrné ceny zemědělských pozemků daného katastrálního území.
- 4 Stiskem tlačítka % otevřete nový formulář pro výběr úprav pozemku (srážek/přirážek) 6. Po jeho vyplnění se automaticky dosadí celkový součet úprav a v textu posudku se pak jednotlivé úpravy zobrazí pod vlastní tabulkou výpočtů.

Pokud ale nechcete jednotlivé úpravy definovat výběrem, můžete jejich celkový součet zadat ručně přímým zápisem hodnoty. Tohoto lze využít např. v případě, kdy jsou v tabulce vyjmenovány pozemky se shodnými parametry – zde pak stačí jednotlivé úpravy vyjmenovat u pozemku na prvním řádku tabulky a u ostatních úpravu pouze zapsat hodnotou.

- 5 Tyto tlačítka slouží k manipulaci s řádky tabulky: přesun řádku nahoru/dolů, vložení nového řádku (alternativa je klávesová zkratka CTRL+INS) a odstranění řádku (CTRL+DEL).
- 6 Formulář „Úpravy“ umožňuje snadnou manipulaci se jednotlivými úpravami ceny pozemku.

The screenshot displays the 'Zemědělský pozemek' application. The main window has a tab 'Popis položky' and a text field containing '03.00 Zemědělský pozemek'. Below it is a table with the following data:

Poř. číslo	Popis	BPEJ	Kč/m2	Úp. [%]	Výměra pozemku [m2]
		11000	12.84	+195.00 %	0.00
		*	3.99	+195.00 %	0.00

The 'Úpravy' window is open, showing a table with the following data:

Pol. číslo	Důvod úpravy	Úprava [%]
1.3.1	Jde-li o pozemky na území obce nebo obcí sousedních nebo v jejich okolí ve všech katastrálních úze...	+240
3.2	Jde-li o pozemky, jejichž zemědělské využití je prokazatelně sníženo: - zvýšeným výskytem stožárů	-25
3.5	Jde-li o pozemky, jejichž zemědělské využití je prokazatelně sníženo: - vlivem imisního zatížení - při s...	-20

At the bottom of the 'Úpravy' window, there are buttons for 'Přidat úpravu', 'Odebrat úpravu', and 'Zavřít', and a summary field showing 'Úpravy celkem: 195.00 %'.

Tržní oceňování – porovnávací metoda

Dle této metody se tržní hodnota nemovitosti odhadne na základě přímého porovnání s realizovanými nebo nabídkovými cenami obdobných (srovnatelných) nemovitostí – dále vzorků.

Z porovnání jednotlivých vzorků s oceňovanou nemovitostí je získán soubor hodnot, jejichž průměr (vážený) se zpravidla blíží k hledanému odhadu hodnoty nemovitosti.

- 1 Hodnota oceňované nemovitosti **stanovená uživatelem (!)** (zpravidla na základě průměrných hodnot **5**).
- 2 Záložka pro popis oceňované nemovitosti.
- 3 Tabulka cenotvorných faktorů určuje kvalitu vzorků vztahenou k oceňované nemovitosti. Jednotlivé hodnoty tabulky udávají o kolik procent je daný vzorek kvalitnější (kladná hodnota) či nižší kvality (záporná hodnota) oproti oceňované nemovitosti.
- 4 Záložka pro definici jednotlivých vzorků pro vlastní porovnání.

Platný vzorek musí mít vždy uvedenu cenu a výměru – bez těchto údajů není možné vzorek porovnat, což je případně indikováno textem **0 Kč** v posledním řádku tabulky cenotvorných faktorů.

Stavba - porovnávací metoda 2 římá 4

Stavba - porovnávací metoda | Popis nemovitosti | Vzorek ("04") | Popis vzorku

Pořadové číslo a název položky: 1.01 Dům - porovnávací metoda

Odhad hodnoty nemovitosti (bez pozemku): 0 Kč

Vlastnický podíl: 1/1

Hodnota dle vzorků 5

Komentář

Takto zvýrazněné informativní položky nejsou pro vlastní ocenění nezbytně nutné - slouží pouze k lepšímu rozeznání stavby a tak je není (v případě nedostatku detailních informací) nutné vyplňovat.

Charakteristika nemovitosti | Výměry a dispozice | Poloha a okolí | Pozemky

Vlastnictví: osobní

Typ:

Konstrukce: cihlová

Stav: novostavba

Příslušenství: kvalitní, zvyšuje hodnotu

Omezení vlastnických práv:

Užívání: dům byl ke dni prodeje volný

Měsíční nájem: 0 Kč

Skup.	Cenotvorný faktor	01 vzorek č. 1	02 vzorek č. 2	03 vzorek č. 3	04
1	Situace na trhu s nemovitostmi	0	-5	10	0
1	Ostatní vlivy prodeje	0	0	0	0
2	Umístění v rámci mikroregionu	15	10	0	0
2	Ostatní místní vlivy	0	0	0	0
3	Konstrukční provedení	10	-5	-10	0
Hodnota nemov. přepočtená dle vzorku		903 444 Kč	997 230 Kč	969 697 Kč	1 300 000 Kč

Nastavit výchozí faktory


Vložit faktor

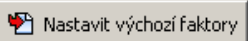
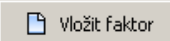
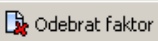
Odebrat faktor

Tabulka cenotvorných faktorů

Tabulka cenotvorných faktorů popisuje kvalitu jednotlivých vzorků vůči vlastní oceňované nemovitosti.

- 1 Číslo skupiny (lze libovolně měnit), do které je daný faktor zařazen. Hodnoty jednotlivých faktorů se v rámci skupiny sčítají, celkové součty jednotlivých skupin se při výpočtu celkového cenotvorného faktoru násobí. Při výpočtu celkového cenotvorného faktoru se tedy naráz kombinuje součet i násobení hodnot dílčích cenotvorných faktorů.
- 2 Jednotlivé buňky tabulky udávají vlastní hodnotu dílčího cenotvorného faktoru. Kladná hodnota znamená, že je vzorek v tomto ohledu kvalitnější než oceňovaná nemovitost, záporná označuje nižší kvalitu oproti oceňované nemovitosti.
- 3 V posledním řádku tabulky je zobrazena hodnota oceňované nemovitosti přepočtená dle celkového cenotvorného faktoru daného vzorku. Pokud se některá hodnota odchyluje o více než 15% od průměru, je buňka obarvena červeně.
- 4 Stiskem tlačítka se zobrazí textový editor pro popis hodnoty cenotvorného faktoru (takto lze popsat i přepočtené hodnoty nemovitostí dle jednotlivých vzorků).

Skup.	Cenotvorný faktor	01 vzorek č. 1	02 vzorek č. 2	03 vzorek č. 3	04
1	1  ace na trhu s nemovitostmi	0	-5	0	0
1	Ostatní vlivy prodeje	0	0	0	0
2	Umístění v rámci mikroregionu	15	10	0	0
2	Ostatní místní vlivy	0	0	0	0
3	Konstrukční provedení	10	-5	-10	0
Hodnota nemov. přepočtená dle vzorku		903 444 Kč	997 230 Kč	969 697 Kč	1 300 000 Kč

Formulář pro definici vzorků

- 1 Tlačítka pro pohyb mezi jednotlivými vzorky.
- 2 Tlačítka pro správu jednotlivých vzorků - oceňovanou nemovitost lze porovnat až s 15-ti vzorky. Jednotlivé vzorky jsou v textu posudku řazeny podle svého pořadového čísla (obdobně jako položky projektu posudku).
- 3 Pokud uživatel vybere adresu realitního serveru, zpřístupní se mu tlačítko pro automatické načtení dat vzorku z internetu 4.
- 4 Tlačítko pro automatické načtení dat vzorku z vybraného realitního serveru. Po jeho stisku se zobrazí žádost o zadání adresy www stránky, z které mají být data do programu přenesena (celou ji zkopírujete z adresní řádky Vašeho webového prohlížeče). Uložení obrázků je třeba během přenosu dodatečně potvrdit.

Je důrazně doporučeno přenesená data náležitě zverifikovat - nelze totiž zaručit, že byla na realitní server vložena korektně.

- 5 Nabídkovou cenu vzorku lze pro potřeby ocenění upravit pomocí datového pole 6.
- 7 Záložka pro popis zpracovávaného vzorku.

Stavba - porovnávací metoda přímá

Stavba - porovnávací metoda | Popis nemovitosti | Vzorek ("04") | Popis vzorku

Pořadové číslo a název vzorku: 04

Identifikace nabídky: www.moravskereality.cz

Nabídková cena: 2 600 000 Kč

Míra shody (váha): 1

Charakteristika vzorku | Výměry a dispozice | Poloha a okolí | Pozemky

Vlastnictví: osobní

Typ: městský RD

Konstrukce: neuvedeno

Stav: dobře udržovaný

Příslušenství: neuvedeno

Užívání: neuvedeno

Skup.	Cenotvorný faktor	01 vzorek č. 1	02 vzorek č. 2	03 vzorek č. 3	04
1	Situace na trhu s nemovitostmi	0	-5	10	0
1	Ostatní vlivy prodeje	0	0	0	0
2	Umístění v rámci mikroregionu	15	10	0	0
2	Ostatní místní vlivy	0	0	0	0
3	Konstrukční provedení	10	-5	-10	0
Hodnota nemov. přepočtená dle vzorku		903 444 Kč	997 230 Kč	969 697 Kč	1 300 000 Kč

Nastavit výchozí faktory | Vložit faktor | Odebrat faktor

Tržní oceňování – výnosová metoda

Další možností, jak stanovit odhad tržní hodnoty nemovitosti, je použití výnosové metody.

1 Hodnota oceňované nemovitosti **stanovená uživatelem (!)** (na základě vypočtené výnosové hodnoty nemovitosti 5).

2 Tlačítko pro aktivaci formuláře výpočtu ročního nájemného pomocí tabulky výměr a jednotkových cen.

Pozn.: Hodnotu ročního nájemného lze ale zadat i přímo bez nutnosti použití tohoto tlačítka.

3 Záložky pro stanovení udržovacích nákladů. U vybraných nákladů lze pomocí výběru jednotky Kč nebo % zvolit, zda je jejich hodnota zadávána přímo částkou v Kč, nebo je počítána jako procentuální část z reprodukční ceny stavby či ročního nájemného (v závislosti na konkrétním nákladu).

4 Tlačítko pro aktivaci formuláře výpočtu úrokové míry (odvozené z trhu nemovitostí).

Pozn.: Hodnotu úrokové míry výnosové metody lze zadat i přímo bez nutnosti použití tohoto tlačítka.

Výpočet úrokové míry

Úrokovou míru lze stanovit z trhu nemovitostí jako podíl ročního nájemného přepočteného na Kč/m² podle UP očištěného o náklady vlastníka a tržní hodnoty nemovitosti (jistiny) opět přepočtené na Kč/m² podle UP.

- 1 Vyberte položku se zjištěným obvyklým měsíčním nájemným v daném segmentu trhu (byty, sklady, kanceláře a pod.).

Pozn.: Lze použít i odkaz na položku z jiného oddílu.

- 2 Vyberte položku se zjištěnou tržní hodnotou nemovitosti (jistinou) v daném segmentu trhu (byty, sklady, kanceláře a pod.).

Pozn.: Lze použít i odkaz na položku z jiného oddílu.

- 3 Pomocí tohoto přepínače lze zvolit, zda se má v ocenění uvést výpočet tržních hodnot (v případě, že už je tento výpočet zařazen v jiné části posudku, tak lze zabránit jeho opětovnému vložení).

- 4 Zvolte průměrné měsíční náklady vlastníka.

- 5 Po stisku tlačítka dojde k automatickému dosazení vypočtené úrokové míry do formuláře výnosové metody (viz 4 předcházející strana).

Výpočet úrokové míry (odvozené z trhu nemovitostí)

Položka pro zjištění obvyklého nájemného 1

Položka pro zjištění jistiny (tržní hodnoty) 2

3 V ocenění uvést výpočet úrokové míry

Měsíční náklady vlastníka 4 60 Kč/m²

5 Zavřít