

Úřední a tržní oceňování nemovitostí



Obsah

Úvod	3
Projekt ocenění	4
Vytvoření nového projektu ocenění	5
Vlastnosti projektu	6
Základní cena stavebních pozemků	8
Nejkratší vymezený úsek silnice	9
Evidenční údaje a textová makra	10
Oddíly posudku	11
Konfigurace textu ocenění	12
Nastavení barev	13
Polozky projektu posuaku	14
Předefinovéní zpolodké deložky	14
Odetranění uživatelekého úvodu či zpalocké deložky	14
	14
	15
Odebrání položky z ocenění	15
Dočasné vyťazení položky z ocenění	10
Editace položky a vytvoření konie	18
Slučování položek do skupin	19
Základní vlastnosti datového formuláře	
Zásobník textů	23
Znalecký posudek	24
Vygenerování posudku	24
Interní textový editor	25
Základní operace editoru	25
Uložení textu posudku do souboru	27
Vytištění textu posudku	27
Změna vyhlášky	28
Konfigurace programu	29

Příklady použití datových formulářů	
Stavby	
Odborný odhad opotřebení	
Koeficient vybavení K4	
Popis konstrukcí	
Analytická metoda opotřebení	34
Pozemky	
Tržní oceňování – porovnávací metoda	
Správce realitních nabídek	
Tabulka cenotvorných faktorů	40
Formulář pro definici vzorků	41
Načtení vzorku z realitního portálu	42
Tržní oceňování – výnosová metoda	
Výpočet úrokové míry	44
PŘÍLOHA A	45
Vypracování odborného vyjádření	45
Správce realitních nabídek	48

Úvod

Oceňovací program **NemKalk 7** je všestranný nástroj pro snadnou a rychlou tvorbu znaleckých posudků a ocenění, který maximálně využívá výhody nejnovějších operačních systémů a internetových technologií.

Aktuálně obsahuje modul pro úřední oceňování podle vyhlášek č. 182/1988 Sb. až č. 199/2014 Sb., modul pro obecnou metodiku tržního oceňování s obvyklým a ekonomickým nájemným. Dále je s jeho pomocí možné vypracovat i odborné vyjádření k tržní hodnotě nemovitosti a určit směrnou hodnotu pro daň z nabytí nemovitých věcí.

Jeho součástí jsou též všechny vyhlášky o průměrných cenách zemědělských pozemků od roku 1995 a data z Malých lexikonů obcí České republiky od roku 1999. Také obsahuje databázi hranic katastrálních území celé ČR a díky tomu je (s ohledem na jejich sousednost) mimo jiné schopen automaticky určovat ceny a přirážky zemědělských pozemků a základní ceny stavebních pozemků.

Vlastní tvorba ocenění je založena na vyplňování systémem nabízených datových formulářů s automatickou kontrolou platnosti zadaných dat. K minimalizaci případného rizika vložení chybných údajů dále přispívá i možnost zobrazení náhledu ocenění jednotlivých oceňovaných položek.

Na pokyn uživatele jsou takto zadané údaje převedeny do výsledného textu znaleckého posudku či ocenění s tím, že pomocí předdefinovaných stylů lze snadno a rychle kompletně změnit jejich konečný vzhled.

Výhodou je také 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 oceňovacíi vyhláškami, lze posudek vytvořený podle jednoho předpisu převést do předpisu druhého pouze s minimálním úsilím.

Tyto a mnoho dalších vlastností popsaných dále ze systému **NemKalk 7** činí zdatného a lety prověřeného pomocníka každého znalce, odhadce či realitního makléře...

copyright AC software, s.r.o. 2000 - 2014, všechna práva vyhrazena

Projekt ocenění

Termínem **projekt ocenění** se v dalším textu této příručky označuje souhrn všech uživatelem zadaných údajů a nastavení nezbytných k vytvoření požadovaného znaleckého posudku či ocenění.

Každý projekt ocenění obsahuje konfigurační položku Vlastnosti projektu, několik popisných textových položek a libovolné množství položek datových obsahujících konkrétní údaje o oceňovaných stavbách, pozemcích a porostech.

Konfigurační položka

Vlastnosti projektu

slouží k nastavení základních údajů projektu ocenění, jako je např. použitá oceňovací metodika, poloha oceňované nemovitosti, evidenční údaje, atd.

Textové položky

Úvod posudku (Nález, Analýza trhu), Úvod oddílu, Závěr oddílu, Závěr posudku a Znalecká doložka

jsou jednotlivé textové části ocenění, které lze libovolně upravovat a doplňovat fotografiemi.

Vytvoření nového projektu ocenění

Pro vytvoření nového projektu vyvolejte nabídku

Projekt/Nový

nebo klikněte na ikonu

Pro načtení dříve uloženého projektu použijte nabídku

Projekt/Otevřít



nebo stiskněte ikonu ^{Otevřit}. Šipkou v pravé části ikony lze zobrazit seznam až deseti naposledy otevřených souborů.

Při každém startu programu je prováděna automatická bezpečnostní kontrola, zda bylo jeho poslední ukončení korektní a zda byla všechna data rozpracovaného projektu řádně uložena.

Pokud tato kontrola neobjeví žádný problém, může uživatel založit nový projekt posudku, případně načíst z disku některý z projektů dříve uložených (viz výše).

Pokud je však zjištěno, že k havárii systému došlo (typicky díky výpadku elektřiny), je uživateli nabídnuto pokračování v práci na nalezeném rozpracovaném projektu a tak je tedy možné i v tomto kritickém případě ocenění úspěšně dokončit.

Obnovení zhavarovaného projektu ocenění

- Pokud bylo poslední ukončení programu nekorektní, pak se při jeho následujícím spuštění zobrazí tento dialog.
- Pokud chcete nalezený rozpracovaný projekt obnovit, stiskněte toto tlačítko (tato volba je samozřejmě důrazně doporučena), případně postupujte podle dalších instrukcí uvedených v dialogu.



Po založení nového projektu ocenění jsou jeho všechny formuláře nastaveny na výchozí (předdefinované) hodnoty a automaticky je zobrazen hlavní formulář Vlastnosti projektu.

Vlastnosti projektu

Hlavní formulář Vlastnosti projektu slouží k centrální správě všech údajů a nastavení projektu ocenění.

Jak již bylo řečeno, je automaticky zobrazen při založení nového projektu ocenění, případně jej lze kdykoliv vyvolat klávesou F6 či pomocí ikony

	\mathbf{k}	
Vla	stnosti	

Karta určená k zadání evidenčních údajů.

- Vyberte oceňovací metodiku aktuálního oddílu (úřední oceňování, tržní oceňování, odborné vyjádření, případně směrnou hodnotu).
- Zadáním data Ocenění ke dni určíte odpovídající oceňovací předpis a další předpisy návazné (např. Malý lexikon obcí a vyhlášku o průměrných cenách zemědělských pozemků).
- Možnosti dočasného vyřazení oddílu z ocenění lze využít např. v případě, kdy je daný oddíl použit pouze pro pomocné výpočty nebo testovací účely.
- 5 Text legendy oddílu, který může sloužit např. jako návod či průvodce k použití daného oddílu, který lze volitelně zobrazit v okně oceňovaných položek.

N 4		sti projektu	
🖉 Evidenční údaje 📑	Uživatelská makra 🛛 🏠	Konfigurace textu ocenění	
Číslo posudku	OV08112701	📝 Účel posudku 📝 Z	nalecký úkol
Účtováno dokladem	FV280100111		
Prohlídka provedena dne	1. 1.2011	🔀 Za přítomnosti	
Vyhotoveno dne	1. 1.2011	Zhotovitel	
🕅 Objednatel	🕅 Vlastník nemovitosti	🕅 Adresa nemovitosti	🕅 List vlastnictví
Metodika ocenění oddi	u		
Název oddílu ocenění	Α.	· () () []	Přidat 🔓 Odebrat
Metodika ocenění	úřední oceňování (cena zji	štěná) 2 🗌 věcná hodnota	
Ocenění ke dni	1. 1.2014	Oceňovací vyhláška č.	441/2013 Sb. 🗸
De Xeren X Xerelik Arrester	114 7 2 8 8 9 1		
Poloha nemovitosti	ddil z oceneni 📋 Dila od	dil posudku 5	🛛 Legenda oddilu
Poloha nemovitosti Okres		til posudku 5	Legenda oddilu
Poloha nemovitosti Okres ZUJ - název města, obce	Liberec 564095 - Hrádek nad Niso	tî posudku 5	Legenda oddilu
Poloha nemovitosti Okres ZUJ - název města, obce Kód KÚ - katastrální území	Liberec 564095 - Hrádek nad Niso	til posudku 5	Legenda oddilu
Poloha nemovitosti Okres ZUJ - název města, obce Kód KÚ - katastrální území	Liberec 564095 - Hrádek nad Niso 647390 - Hrádek nad Niso	til posudku 5	Legenda oddilu
Poloha nemovitosti Okres ZUJ - název města, obce Kód KÚ - katastrální území Polohový koeficient K5	Liberec 564095 - Hrádek nad Niso 647390 - Hrádek nad Niso 1,00 ostatní m	tîl posudku 5	Legenda oddilu
Poloha nemovitosti Okres ZUJ - název města, obce Kód KÚ - katastrální území Polohový koeficient K5 Počet obyvatel Základní cena stavebních po Průměrná základní cena zem	ddii z oceneni Diici odd Liberec 564095 - Hrádek nad Niso 647390 - Hrádek nad Niso 1,00 💽 ostatní m zemků ědělských pozemků	til posudku S ↓ ↓ ↓ ↓ ↓ ↓ ↓ ↓ ↓ ↓ ↓ ↓ ↓ ↓ ↓ ↓ ↓ ↓ ↓	Legenda oddilu Legen

- Cde zadejte polohu oceňované nemovitosti. Pomocí rozbalovacích nabídek nebo funkce rychlého hledání aktivované ikonou lupy vyberte požadovaný název (nebo kód) katastrálního území. Při použití funkce rychlého hledání lze zapsat pouze část názvu – systém Vám pak nabídne nejbližší vyhovující název v databázi.
- 7 Tlačítko otevření dialogu pro zjištění základní ceny stavebních pozemků (blíže viz následující strana).
- 8 Ikona pro zobrazení mapy hranice vybraného katastrálního území (tuto mapu lze vložit do textu posudku stejným způsobem jako digitální fotografie).
- Informační část formuláře se všemi nejdůležitějšími údaji o daném katastrálním území (počet obyvatel k datu ocenění, základní cena stavebních pozemků, průměrná cena a přirážky zemědělských pozemků v závislosti na sousednosti katastrálních území).



Základní cena stavebních pozemků

Novinou vyhlášky č. 441/2013 Sb. je stanovení základní ceny stavebních pozemků pomocí znaků O_1 až O_6 .

Znaky O_1 až O_4 jsou systémem stanoveny automaticky, ale pro znaky O_5 a O_6 zatím žádná veřejná databáze neexistuje a tak je zde tedy nutná součinnost uživatele (tedy ruční definice těchto znaků).

Pozn.: Unikátní vlastností systému NemKalk 7 je automatické stanovení znaku O₃ (poloha obce), pro který je ve většině případů nutné zjišťovat délku nejkratšího vymezeného úseku silnice mezi dvěma obcemi. Tyto úseky totiž systém dokáže určit sám a díky zaměření značek začátku a konce obcí jsou délky těchto úseků změřeny s nejvyšší možnou přesností. Pouze v ojedinělých sporných případech je nutné vzdálenost uživatelsky ověřit pomocí mapového portálu. Ovšem i v tomto případě je uživateli nejkratší trasa vykreslena zcela automaticky !!!

- Informace o základní vyjmenované ceně stanovené oceňovací vyhláškou,
- 2 základní cena stavebího pozemku vypočtená v návaznosti na hodnoty znaků O1 až O6.
- 3 Zde jsou zobrazeny pokyny pro případné ověření hodnot jednotlivých znaků.

- 4 Stiskem tohoto tlačítka otevřete mapový portál s automatickým vyznačením nejkratšího silničního úseku mezi danými obcemi. Díky zaměření značek začátku a konce obcí je délka tohoto úseku změřena s nejvyšší možnou přesností (viz následující strana).
- S Možnost získání dalších informací uvedených na různých internetových portálech.

Vvimenovaná obec, okres	· · · · · · · · · · · · · · · · · · ·
nebo oblast	Liberec
Základní cena vyjmenované obce, okresu nebo oblasti	1870,00 1 Kč/m2 Základní cena stavebního pozemku 1525,13 2 Kč/m2
rava základní ceny stavebního	pozemku nevyjmenované obce
🗼 - znaky O1 až O4 jsou	stanoveny automaticky (O4 vychází ze stavu k roku 2010 a je doporučeno jej ověřit)
- znaky O5 a O6 je tře	ba definovat ručně !
1. Velikost obce podle počtu obyvatel	I. Nad 5000 obyvatel
 Hospodářsko-správní význam obce 	III. Ostatní města a všechny obce v okr. Praha-východ, Praha-zápa 🗸 🚺 📀 na ma
3. Poloha obce	IV. Obec vzdálená od hranice vyjmenovaného města nebo oblasti v 🛛 🖌 🔛
4. Technická infrastruktura v obci (vodovod, elektřina,	I. Elektřina, vodovod, kanalizace a plyn v S Zobra:
plyn, kanalizace) * 5. Dopravní obslužnost obce (městská, autobusová a železniční doprava) **	I. Městská hromadná doprava či integrovaná doprava, železniční za: V
6. Občanská vybavenost v obci	I. Komplexní vybavenost (obchod, služby, zdravotnická zařízení, ško 🖌
* V případě, že v obci,	isou všechov vvimenované inženýrské sítě, použile se znak I.
** V případě, že je zal	bezpečena všechna vyjmenovaná doprava, použije se znak I.

Nejkratší vymezený úsek silnice

Červené značky určující začátek a konec silničního úseku je možné pomocí myši libovolně přesouvat a tak v případně nutnosti i upravovat hodnotu nejkratšího vymezeného úseku silnice.



Evidenční údaje a textová makra

Přenos evidenčních údajů z formuláře Vlastnosti projektu do textu ocenění je řízen tzv. textovými makry speciálními textovými značkami, které jsou během generování textu ocenění příslušnými evidenčními údaji nahrazovány.

Každému evidenčnímu údaji odpovídá právě jedno textové makro (např. <%cisloposudku%>, <%ku%>, <%obec%>, <%ocenenokedni%>, atd.), které se může v textu ocenění i několikrát opakovat (např. se může vyskytovat v úvodu posudku, v znalecké doložce a v popisu položky). Díky této vlastnosti je umožněna automatická replikace určitého evidenčního údaje i do několika různých částí textu ocenění.

Pro definici evidenčních údajů, které výchozí nastavení programu nepostihuje, lze využít kartu Uživatelská makra a tyto chybějící údaje snadno dodefinovat.

Výhoda tohoto zpracování evidenčních údajů spočívá v tom, že

- jejich správa je díky centralizaci velmi přehledná,
- každá změna evidenčního údaje se (v závislosti na počtu použití odpovídajícího textového makra) ihned automaticky projeví v celém textu ocenění (tedy bez nutnosti opakovaného ručního dohledávání tohoto údaje).

Pro vkládání textových maker do uživatelských textů (úvod posudku, doložka, popisy objektů, atd.) slouží klávesová zkratka CTRL+M. Ta vyvolá nabídku kontextového menu se seznamem všech použitelných maker – v případě výběru se pak toto makro vkládá na aktuální pozici kurzoru.

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

Oddíly posudku

Pokud má posudek současně obsahovat více oceňovacích metodik (např. úřední a tržní metodiku ocenění), je jej nutné rozdělit na více samostatných oddílů a každému oddílu zvolit vlastní metodiku ocenění (tedy v našem případě oddílu "A" úřední metodiku a oddílu "B" tržní metodiku ocenění).

0

.

Pomocí ikony ^{Vlastnosti} nebo klávesy F6 otevřete formulář Vlastnosti projektu,

- stiskněte tlačítko Rozdělit na oddíly,
- 3 zvolte název nového oddílu (výchozí název "B" lze libovolně upravit) - tento název bude v textu ocenění použit pro označení začátku a konce jeho textu ocenění.
- V případě, že chcete, aby byl nový oddíl kopií oddílu aktuálního (tedy aby obsahoval stejné oceňované položky), zvolte zde.
- S Po stisku tohoto tlačítka se založí nový oddíl posudku.
- Svolte metodiku, podle které bude nový 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 samostatně a tak tedy ani není zjišťován jejich celkový součet.

Metodika ocenění oddílu
Metodika ocenění úřední oceňování (cena zjištěná) věcná hodnota Rozdělit na odd. Ocenění ke dni 1. 1.2014 věcná hodnota 441/2013 Sb. v
Dočasně vyřadit tento oddíl z ocenění Dílčí oddíl posudku 🛛 🖉 Legenda oddílu
Založení nového oddílu ×
Název nového oddi Image: Construction of the second se
Název oddílu ocenění B. 🗸 🌀 🌔 🌔 Přida 7 🕒 Odebrat
Metodika ocenění 🕕 tržní oceňování (obecná metodika 🗸 🗌 věcná hodnota
Ocenění ke dni 1. 1.2014 ■▼ Oceňovací vyhláška č. 441/2013 Sb. ∨ …
Dočasně vyřadit tento oddíl z ocenění Dílčí oddíl posudku 🛛 🕅 Legenda oddílu

Konfigurace textu ocenění

 Výchozí písmo pro generovaný text ocenění lze vybrat zde.

Pozn.: Na písmo textových položek nemá tato volba vliv, tzn. jejich písmo zůstává během ocenění zachováno.

- Zde lze zvolit barvy jednotlivých částí ocenění (viz následující strana).
- 3 Touto volbou lze ovlivnit způsob formátování tabulek pokud je aktivována, jsou ve výstupu ocenění použity klasické tabulky s možností určení barvy lichých/sudých řádků a rámečků (viz následující strana).
- Volba desetinného oddělovače a formátu měny, která bude použita při generování textu ocenění.
- Přepínače, které doplňují závěrečnou rekapitulaci cen jednotlivých položek o další druhy cen a volba způsobu zaokrouhlování cen jednotlivých položek.
- 6 Definice záhlaví a zápatí textu ocenění (např. lze vložit logo společnosti).
- Možnost změny parametrů stránky.
- 8 Pro změnu přesnosti výpočtů během oceňování položek použijte tento ovládací prvek. Ve většině případů však není nutné výchozí nastavení přesnosti nějak měnit.

Vlastnosti projektu				×
📝 Evidenční údaje 📑 Uživa	atelská makra	Konfigurace	e textu ocenění	
Výchozí písmo textu ocenění	Tahoma	1	🛛 🕅 Nastavení bare	
Oddělovač desetinných míst	, (čárka)	4		
Formát zápisu datumu	1.1.2000	¥		
Popis postupu ocenění uvádět	pouze při pr	rvním výskytu dané	ho typu ocenění	¥
Zobrazovat rámečky fotografi Ccenění jednotlivých položek Závěrečná rekapitulace na sai Zanalecká doložka na samostat Ve výpočtu koeficientu K4 uvá V rekapitulaci ocenění uvádět V rekapitulaci ocenění uvádět V rekapitulaci ocenění uvádět Ceny položek zaokrouhlovat n	í na samostatný mostatné strár né stránce idět i standard i ceny bez vlivi i ceny bez vlivi i ceny bez vlivi i ceny bez vlivi i vlastníky z lis na celé Kč	ých stránkách nce dní konstrukce vu koeficientu pp (vě vu opotričení vu koeficientu pp a o stů vlastnictví	icnou hodnotu) potřebení	
Ve vyhláškách MF vydaných p Záhlav () Zápatí 7 Rozměry stránky Přesnost zaokrouhlování během v	řed rokem 199	94 používat jako mě Indardní 8	nu Kč	
				Zavřít okno

Nastavení barev

Pomocí formuláře Nastavení barev lze definovat výchozí barvy (případně též pozadí) jednotlivých typů textu ocenění a dále též barvy řádků tabulek.

Pozn.: Pro hromadné nastavení prvků tohoto formuláře je možné využít nabídku menu Barevná paleta.

Pokud požadujete, aby byl text ocenění pouze černobílý, použije toto nastavení.

Pozn.: Toto nastavení je vhodné použít při tisku na černobílých tiskárnách v případě, že některé barevné odstíny tiskárna tiskne příliš světle.

Volby barev písma (případě i pozadí) jednotlivých částí ocenění. Dialog pro výběr barvy se aktivuje po stisku daného tlačítka, vybraná barva je pak použita při vykreslení ikony tlačítka.

Pozn.: V případě, že pro pozadí není použita barva bílá, je touto barvou obarven celý řádek (přes celou šířku stránky).

3 Pro hromadné nastavení barev ze z této nabídky vybrat některou z předdefinovaných barevných palet (modrá/zelená/hnědá/karmínová/...).

٠	Nastav	ení barev 🛛 💌					
Barevi	Barevná pa						
9	Černobílý výstup						
	Názvy položek	Řádek názvů položek					
	Zjištěné ceny	Řádek zjištěných cen					
	Zvýrazněné texty	Zvýrazněné ceny					
	Čísla paragrafů	2 Pomocné výpočty					
	Liché řádky tabule	¢					
	Sudé řádky tabulel	c					
	Rámeček tabulek						
		OK Storno					

۵.

Pozn.: Barevný styl ocenění lze též zvolit stiskem šipky ikony ^{Ocenění} na hlavní liště programu – tato volba stylu je však pouze jednorázová a platí pouze pro aktuální akci ocenění.

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 v textovém editoru, který uživateli nabízí možnost změny jak jeho obsahu, tak i formátování a případně také správu digitálních fotografií.

U položek Úvod posudku a Znalecká doložka lze využít speciální funkce uživatelského předefinování jejich výchozího obsahu, který je použit při zakládání nových projektů ocenění.

Pozn.: Tím lze tedy např. dosáhnout toho, že není nutné v každém novém projektu znovu opisovat znaleckou doložku.

Předefinování znalecké doložky

- Otevřete položku Znalecká doložka a doplňte údaje pro svoji znaleckou doložku.
- 2 Rabídkové lišty programu vyvolejte nabídku

Možnosti/Uživatelská doložka.

3 Po potvrzení ověřovacího dialogu bude text aktuální doložky použit jako výchozí doložka pro všechny nově zakládané projekty ocenění

Odstranění uživatelského úvodu či znalecké doložky

Uživatelské textové šablony lze odstranit po stisku trojúhelníčku umístěného u ikony pro uložení uživatelských textů...

Datové položky

Datové položky jsou položky určené k ocenění, práce s nimi je založena na vyplňování formulářů s konkrétními údaji o oceňovaných nemovitostech.

Vkládání vlastních údajů probíhá formou výběru ze seznamů povolených hodnot, aktivacemi přepínačů nebo zápisem matematických výrazů s tím, že každý vstup je automaticky kontrolován a v případě zjištění neplatné hodnoty je uživatel vyzván k jejímu opravení.

Pozn.: Systém obsahuje více než jedno sto různých typů formulářů (různé pro každý paragraf vyhlášky či položku oceňovací metodiky), ale práce s nimi se (jak uvidíme dále) řídí obdobnými pravidly.

Přidání položky k ocenění

- Stiskněte tlačítko Paragraf (případně Článek či Položka v závislosti na zvolené metodice ocenění).
- 2 Vyberte požadovanou položku k ocenění (seznam položek se u jednotlivých oceňovacích metodik samozřejmě liší).
- 3 Po stisku tlačítka OK se aktivuje příslušný datový formulář.
- Po vyplnění uzavřete datový formulář stiskem klávesy

ESC nebo tlačítka Zavřít okno

Nově vytvořená položka se v závislosti na svém pořadovém čísle automaticky zařadí na příslušnou pozici v seznamu položek k ocenění.



Umístění oceňovaných položek v rámci znaleckého posudku je řízeno pořadovými čísly v názvech těchto položek (pokud názvy položek pořadová čísla neobsahují, jsou pak tyto položky řazeny abecedně).

Např.:

01.01 Hala 01.05 Komín 02.00 Nádvoří Pozemek I Zahrada

Pozn.: Při změně pořadového čísla v názvu položky automaticky dochází k jejímu přesunu na novou pozici v seznamu položek a tím se mění i její umístění v rámci textu ocenění!

Odebrání položky z ocenění

- **()** Vyberte položku, kterou chcete z projektu odebrat.
- 2 Stiskněte tlačítko Odebrat.

3 Pokud si opravdu přejete položku z projektu nevratně odebrat, stiskněte tlačítko Ano.

	Projekt ocenění -	oddíl "A." (1/3)		
Vlastnosti projektu Úvod posudku Nález Nález Analýza trhu	 01.01 Budova 01.02 Vedlejší stavba 01.03 Venkovní úpravy 01.04 Garáž 02.00 Zahrada 02.01 Okrasné rostliny 02.02 Vinná réva 02.03 Ovocné dřeviny 03.00 Zemědělský pozemek 	47 887,79 Kč 29 216,- Kč 440,81 Kč 96 664,65 Kč 3 420,74 Kč 3 311,- Kč 90,- Kč 19,74 Kč	Závěr oddílu Závěr oddílu Žávěr posudku Žnalecká doložka Přílohy	List vlastnictví
	Dotaz	×		
Úvod oddilu	Opravdu chcete položku "01.01. B 3 Ano Ne	Budova" odebrat ?	Pracovní poznámky	Gebrat
Celková cena: 1	77 629,99 Kč Počet položek: 9			.:

Dočasné vyřazení položky z ocenění

Každou datovou položku lze v případě potřeby z ocenění dočasně vyřadit s tím, že ji do něj lze opět kdykoliv zařadit zpět. V případě vyřazení z ocenění tedy nedochází k jejímu fyzickému odstranění z projektu ocenění, ale je pouze označena jako neplatná (a tím je zamezeno jejímu zpracování během generování textu ocenění).

- Pravým tlačítkem myši klikněte na datovou položku, kterou chcete z ocenění dočasně vyřadit.
- 2 Z kontextového menu vyberte nabídku

Vyřadit z posudku

Otvrzením 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.

- Dočasně odebraná položka je označena speciální ikonou.
- 5 Pro navrácení položky do posudku opět použijte pravé tlačítko myši.



Položky projektu je samozřejmě možné libovolně upravovat.

Editace položky a vytvoření kopie

- Vyberte položku, kterou chcete upravit, nebo z které chcete vytvořit kopii.
- 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.
- 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 CRTL+V vložit i do **jiného projektu posudku**!



Slučování položek do skupin

Pokud je třeba, aby několik položek projektu navenek tvořilo jeden logický celek (například pro propojení více položek s položkou nájemní stavby), lze využít možnosti sloučení těchto položek do skupiny. Ta pak funguje jako samostatná položka, která v projektu (v případě potřeby) zastupuje 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**.

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



Základní vlastnosti datového formuláře

Přestože systém **NemKalk 7** obsahuje více než jedno sto různých typů formulářů (jeden pro každý paragraf vyhlášky či položku oceňovací metodiky), práce s nimi se řídí obdobnými pravidly a proto pro seznámení se s jejich základními vlastnostmi postačí představit např. formulář pro ocenění budovy.

- Zadejte název, pod kterým bude oceňovaná budova v projektu vystupovat (každý název položky je doporučeno uvést pořadovým číslem, které bude řídit vlastní umístění dané položky v textu posudku).
- 2 Stiskem tlačítka otevřete nabídku možných hodnot a jednu z nich vyberte.
- Vyplňte popis podlaží (každý řádek tabulky zde představuje jedno podlaží).
- Vyplňte zastavěnou plochu a výšku podlaží (pokud se v daném podlaží vyskytují různé výšky, použije se výška té části podlaží, která má největší zastavěnou plochu).
- 6 Nabídku možných hodnot polohového koeficientu získáte stiskem tohoto tlačítka.
- Pro uzavření formuláře a uložení jeho dat použijte klávesu ESC nebo stiskněte ikonu

Zavřít okno	
200 TO OKIO	v menu hlavního okna.

٠				Budova				
Budova	Popis položky	Koeficient K4	Popis K4	Anal. metoda op	otřebení	Index trhu a polohy	Popis kvalitativních	pásem
Pořado a název	vé číslo 11. v položky 11.	01 Budova		~				
Účel uži	ití A. I	oudovy pro zdra	votnictví				2	
Konstru	ikce 1. :	zděné					*	
Průměrr	ná zastavěná pl	ocha a výška po	dlaží Obe	stavěný prostor				
Popis po	odlaží 😏	Zastavě	ná plocha j	podlaž <mark>42</mark> 2]			🔰 Výška podlaží [m] ^
1. nadze	emní podlaží	5.00 x 2	2.00				2.00	
Zastav	věná plocha celk	em 10,00	m2	2		👌 Vložit řádek	👌 Odebrat řá	idek
0	- počet podlaž - v případě růz která má nejv	odpovídá počtu ných výšek pod rětší zastavěnou	i řádků s vy laží použijte i plochu (vi	/plněnou ZP podla e výšku té části po z příloha č. 1, ods	ží odlaží, t. 3)	Průměrná zastavěná plocha podlaží Průměrná výška poc	á 10.00 Ilaží 2.00	m2 m
Koeficie	ent vybavení K4	0,92835	Poloho	ový koeficient K5	1.10	60		
Koeficie	ent změny cen K	i 2,064						
Stáří sta stavba	avby/ z roku	0	Další ž odhad	ivotnost/ l opotřebení	50	Celková živo odhad opot	otnost/ 50 řebení	
🖌 Ana	lytická metoda	Rozestave	éná stavba					
Stav	/ba bez základů							
Te	chnologické zaří	zení						
7 Výsł	kyt radonu							
Mor	ální opotřebení							
Vlastnic	ký podíl	1/1						

Popisy položek, výběr ze zásobníku textů a textová makra

Každý datový formulář obsahuje záložku Popis položky, na které je umístěn textový editor určený pro podrobný popis a případně dokumentační fotografie.

Pro usnadnění popisu položek lze využít nástroj Zásobník textů, který udržuje často se opakující fráze a pasáže textu ocenění.

Pokud je vhodná fráze pro položku daného typu (budova, hala atd.) v zásobníku definována, lze ji po stisku CTRL+T vybrat ze přehledného kontextové menu.

V popisu položek možné využít i tzv. textových maker sloužících k propojení na evidenční údaje definované ve Vlastnostech projektu.

🚺 Přepněte se na záložku

Popis položky

- 2 a nad plochou editoru stiskněte pravé tlačítko myši, případně stiskněte klávesu CTRL+T.
- 3 Vyberte nabídku

Texty ze zásobníku

4 a zvolením požadované položky proveďte vlastní vložení textu (je vložen na aktuální pozici kurzoru)

5 Výběrem nabídky

Textová makra

lze zobrazit seznam použitelných textových maker.

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



Digitální fotografie a mapa hranic katastrálních území

K libovolnému popisnému textu lze také připojit galerii fotografií, mapu hranic katastrálních území a případně i další grafiku.

Např. na záložce Popis položky aktivujte (v její spodní části) kartu

Fotografie

- 2 Do tohoto pole vložte krátký popisek, který bude v textu oceněné umístěn pod danou fotografií.
- 3 Těmito přepínači lze volit velikost obrázků vkládaných do textu ocenění. Na výběr jsou možnosti 1/1, 2/3, 1/2 a 1/3 šířky stránky.

Pozn.: Pro fotografii na úvodní stránce je doporučeno nastavení 2/3 šířky stránky.

4 Stiskem ikony

lze přidat (u obsazeného rámečku případně změnit) obrázek ze souboru (např. fotografii z digitálního fotoaparátu). Pokud je rámeček prázdný (dosud žádnou fotografii neobsahuje), je umožněno i hromadné vložení souborů (pomocí stisku kláves SHIFT nebo CTRL v dialogu pro výběru souborů).

V případě potřeby lze na pokyn uživatele provést optimalizaci velikosti fotografií a tak je tedy možné fotografie nahrávat přímo z digitálního fotoaparátu bez nutnosti jejich úpravy v externím grafickém editoru.

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

Stiskem ikony

lze naopak obrázek z kolekce odstranit a pokud je současně stisknuta i klávesa SHIFT, dojde (po potvrzení uživatelem) ke kompletnímu odstranění všech obrázků.

Stiskem ikony



lze vložit mapu hranic aktuálního katastrálního území i s jeho sousedními k.ú.



Zásobník textů

Výběr textů ze zásobníku textů byl již popisován (viz předminulá strana), nyní je tedy na řadě akce opačná vkládání často opakujících se frází do zásobníku.

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

- Stiskněte tlačítko Přidat.
- 2 Zvolte název, pod kterým bude fráze vystupovat v kontextovém menu (CTRL+T) editoru textů.
- Okud 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.
- **S** Zde vepište vlastní text fráze.
- V případě, že chcete určitou položku ze zásobníku odstranit, stiskněte tlačítko Odebrat.

۶	Zásobník textů	>	ĸ
Položky zásobníku			
01 Text 01 - pro budovu			_
02 Text 02	Automaticky vkládat do popisu datových položek		
03 Text 03	Textové položky		^
	Úvod posudku		
	Nález Nález		
	🗌 Analýza trhu		
	🗌 Úvod oddílu		
	Závěr oddílu		
	Závěr posudku		
	✓ Znalecká doložka		
	Přílohy		
	Datové p <mark>zě</mark> ky		
	🔲 § 2 - Cenová mapa stavebních pozemků		
	§ 4 - Stavební pozemek		
	S 6 - Zemědělský pozemek		
	§ 6 odst. 5 - Neobhospodařovaný zemědělský pozemek		
	§ 7 - Lesni pozemek a nelesni pozemek s lesnim porostem		
	S Q Jiný pozemek vodní pločný		
			V
	<	>	
Tento text se automaticky vloží	do popisu oceňované budovy		t
	ß		
	•		
			1
<		>	

Znalecký posudek

Při generování znaleckého posudku jsou do textu nejprve vloženy položky Úvod posudku a Úvod oddílu a potom se postupně vkládají ocenění všech datových položek (jejich popisy, galerie fotografií a vlastní postup ocenění). Po zpracování všech datových položek se nakonec připojí i položky Závěr oddílu, Závěr posudku a Znalecká doložka.

Pozn.: Vygenerovaný text posudku může poté uživatel upravovat přímo v interním textovém editoru nebo jej převést do některého externího programu (Word, OpenOffice, Win602, atd.).

Vygenerování posudku

Pro vygenerování textu posudku použijte nabídku menu

Ocenění/Generovat text ocenění

nebo použijte klávesovou zkratku CTRL+G či klikněte

```
Ocenění
na ikonu
```

V textovém editoru můžete vygenerovaný text posudku libovolně upravovat.

Textový editor opustíte stiskem klávesy ESC.

Normální 🗸 Tahoma v 10 🚔 🦡 🔎 B 🖌 U 🛛 🗙 ² ×2 🛛 A 🖛 🦄 🖛

01.01 Budova



Cena stavby se podle § 10 a 11 určí podle vzorce

 $CS = CS_N \times pp$,

kde CS cena stavby,

<

- cena stavby určená nákladovým způsobem podle vzorce CS_N = ZCU x P_{mi} x (1 c CSN
- základní cena upravená stavby, ZCU
- počet měrných jednotek stavby, Pmi
- opotřebení stavby, 0
- koeficient úpravy ceny stavby dle polohy a trhu, který se určí podle vzorce pp = 1 pp
- index trhu podle § 4 odst. 1, Iτ
- index polohy podle § 4 odst. 1. Ιp

Základní cena upravená budovy se podle § 12 určí podle vzorce

 $ZCU = ZC \times K_1 \times K_2 \times K_3 \times K_4 \times K_5 \times K_i$ kde základní cena upravená, ZCU ZC základní cena, koeficient přepočtu ZC podle druhu konstrukce. K1 kooficiant přopočtu 70 podlo průměrné zactavěné plochy podlaží V -> \ Řádek: 1 z 206 100 % 🔵 🕞 Stránka: 1 z 4 📝 Text

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 Externě převést do libovolného textového editoru podporujícího formát RTF (Microsoft Word, OpenOffice, Win602, atd.).

Pozn.: Interní textový editor je použit např. při úpravě úvodu posudku, znalecké doložky, popisu položek nebo vygenerovaného textu posudku.

Základní operace editoru

- Pro změnu typu písma vyberte hodnotu ze seznamu.
- 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.
- Změna barvy písma.

W

- Vložení obrázku ze souboru. V případě, že je tento obrázek větší než stránka, je automaticky upraven na maximální velikost.
- 3 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.

- Stiskněte tlačítko vložení objektu.
- 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 standardizovaném 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

nebo klikněte na ikonu

Uložit 👻

- **3** Zvolte název textového souboru.
- 4 Stiskněte tlačítko Uložit.

Uložit jako	? ×
do: Dokumenty	🚽 🕑 💋 🔛
Hudba	i.rtf
My Virtual Machines	.rtf
Obrázky	
👿 pos011205.rtf	
Název pos021111.rtf 3	4 <u>U</u> ložit
Uložit jako typ: textový formát RTF	▼ Storno

Vytištění textu posudku

Text posudku lze vytisknout pomocí nabídky menu Posudek/Tisk případně pomocí ikony

📄 Tisk

Pokud máte v systému Windows nainstalovánu některou virtuální PDF tiskárnu a máte ji v nastavení programu vybránu pro Tisk do PDF (viz dále Nastavení programu), můžete

stiskem ikony

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 Vlastnosti).

K vlastní změně předpisu dojde buď při změně data 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 Ki a Kp,
- k doplnění či skrytí určitých částí datových položek,
- u "starších" vyhlášek ke změně hodnot objemových podílů konstrukcí v tabulkách pro výpočet koeficientu vybavení K₄ a analytické metody opotřebení (dělení konstrukcí a hodnoty udávající stáří a přepokládanou životnost zůstávají však zachovány).

Výše uvedené operace program provádí automaticky, ale některé hodnoty (např. přirážky 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!

Konfigurace programu

Formulář pro určení výchozí konfigurace textu ocenění a nastavení chování programu vyvoláte pomocí nabídky menu Program/Konfigurace.

- Volba výchozího písma textu ocenění a barev jednotlivých částí textů ocenění, řádků a rámečků tabulek.
- Výběr desetinného oddělovače a formátu zápisu měny pro generovaný text ocenění.
- Volby pro zobrazení postupu ocenění jednotlivých položek.
- Další sada parametrů pro specifikaci výchozího chování programu při generování textu ocenění.
- 5 Možnost definice výchozího záhlaví a zápatí textu ocenění (např. lze vložit logo firmy).
- 6 Volba výchozí přesnosti zaokrouhlování matematických operací při oceňování položek (ve většině případů však není nutné tuho hodnotu nějak upravovat).
- Stiskem tohoto tlačítka je po potvrzení ověřovacího dialogu možný návrat k originální konfiguraci pro tuto záložku.

Konfigurace ×
Výchozí konfigurace textu ocenění Konfigurace programu
Výchozí písmo textu ocenění Arial 🚺 📝 Nastavení barev
Oddělovač desetinných míst , (čárka) 2
Formát zápisu měny ,- Kč 🗸
Formát zápisu datumu 1.1.2000 V
Popis postupu ocenění uvádět pouze při prvním výskytu daného typu ocenění 3
 Zobrazovat rámečky fotografií Ocenění jednotlivých položek na samostatných stránkách Závěrečná rekapitulace na samostatné stránce Znalecká doložka na samostatné stránce Ve výpočtu koeficientu K4 uvádět i standardní konstrukce Ve vyhláškách MF vydaných před rokem 1994 používat jako měnu Kč Záhla Zápatí
Rozměry stránky Přesnost zaokrouhlování během výpočtů standardní Návrat k výchozí konfiguraci
Image: Store in the store i

- V případě aktivace tohoto přepínače je všem nově zakládaným položkám projektu automaticky generováno odpovídající pořadové číslo (nové položky jsou zařazovány na konec seznamu oceňovaných položek).
- 2 Možnost volby zobrazení cen položek přímo v okně projektu (deaktivace volby má smysl pouze v případě, kdy přepočtem cen velkého počtu zpracovávaných položek dochází ke zjevnému zpomalení systému).
- 3 Možnost změny rozlišení obrazovky v okamžiku startu 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).
- Definice (virtuální) tiskárny pro ikonu textového editoru Tisk do PDF.
- Pokud je tato volba aktivována, je vždy po startu programu prováděna automatická kontrola nových verzí vystavených na internetu. V případě nalezení nové verze je program automaticky (bez zásahu) uživatele aktualizován.



Příklady použití datových formulářů

Stavby

V následujícím textu budou popsány některé obecné operace, které se vztahují k ocenění staveb.

Odborný odhad opotřebení

Zejména při špatném technickém stavu stavby je uživateli 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

- Záložka Koeficient K4 slouží, jak již název napovídá, k zadání údajů pro výpočet koeficientu vybavení stavby K₄.
- Jednotlivé konstrukce lze zařadit do skupiny standard (S), podstandard (P), nastandard (N), označit jako chybějící (X), nebo zadat její pořizovací cenu (Kč).
- Okud je konstrukce zadávána pořizovací cenou, musí to být minimálně dvojnásobek nákladů na pořízení konstrukce standardního provedení tuto hodnotu lze zjistit stiskem tlačítka 4. V případě, že je zadaná cena nižší, je políčko tabulky obarveno červeně.
- 5 Ke každé konstrukci lze připojit krátký, případně podrobný (např. s fotografiemi) popis vybavení.
- V případě potřeby lze každou konstrukci rozdělit na více samostatných částí. Kurzorem vyberte danou konstrukci a stiskněte ikonu a nebo kombinaci kláves CTRL+INSERT. Ve sloupečku Část z podílu pak uveď te velikost dané části v %.

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

Dělení konstrukce lze zrušit stiskem ikony kombinací kláves CTRL+DELETE. 8 Stiskem tohoto tlačítka se zobrazí panel s popisem standardu aktuální konstrukce.

8			0		Garáž						- 0	
Garáž	Popis položky	Koeficien	t K4 Popis	5 K4	Index trhu a polohy	Popis	kvalitativ	ních pásem	1			
Název Souče	konstrukce/vyb t objemových po	oavení odílů	2. Obvodo 1,00	vé st	iěny Součet částí kons	trukce	100,00 %	%		<i>,</i> , , , , , , , , , , , , , , , , , ,	Popis star 8 du	
Konstru a vybave	ikce ní		Objemový podíl	Popi	is provedení pro úpravy		Část z podílu [%]	Zařazení	Náklady pořízení [Kč]	na		
1. Zákla	ady		0,06	-			100	s				
2. Obvo	odové stěny		0,289				50	P				
							20	S				
						_	10	N		^		
				I		<u>5</u> /	20	х 🕗		40		7
3. Strop	ру		0,191			<u> </u>	100	Kč	20 000	Kč	6	
4. Krov			0,10				100	S				
5. Kryti	na		0,068				100	P				
6. Klem	pířské konstrukc	e	0,019				100	N				
7. Úpra	vy povrchů		0,051				100	S				
8. Dveř	é		0,023				100	S				
9. Okna	3		0,013				100	X				
10. Vra	ta		0,06				100	S				
11. Pod	llahy		0,068				100	S				

	1. Základy a zemní práce 2. Svislé konstrukce		
kcí v tabulce koeficientu	4. Krov, střecha	Názvy konstrukcí	8
vého editoru na záložce	5. Krytiny střech 6. Klemnířské konstrukce	Texty ze zásobníku	Ctrl+T
	7. Úpravy vnitřních povrchů	Vyjmout	Ctrl+X
zvů konstrukcí použijte	 Opravy vnejsich povrchů Vnitřní obklady keramické 	Kopírovat Vložit	Ctrl+C Ctrl+V
	10. Schody		
	12. Vrata		
u Popis K4.	13. Okna 14. Povrch podlah		
/1 1 V/	15. Vytápění		
veho pole a stisknete jeji	16. Elektroinstalace 17. Bleskosvod		
	18. Vnitřní vodovod		
m menu vyberte položku	19. Vnitřní kanalizace 20. Vnitřní plypovod		
	21. Ohřev vody		

Popis konstrukcí

Ke zdůvodnění dělení konstrukcí v tabulce koeficientu vybavení lze také využít textového editoru na záložce Popis K4.

Pro automatické vložení názvů konstrukcí použijte následující postup.

- Kliknutím se přepněte na záložku Popis K4.
- 2 Myší najeď te do prostoru textového pole a stiskněte jeji pravé tlačítko.
- V nově zobrazeném kontextovém menu vyberte položku Názvy konstrukcí.
- O textu se na pozici kurzoru vloží názvy konstrukcí dané stavby.
- **S** 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.

- Aktivací přepínače Analytická metoda zobrazte záložku analytické metody opotřebení.
- **2 3** Zadejte stáří či předpokládanou životnost stavby.
- Pokud je zvolena analytická metoda opotřebení, jsou zadané hodnoty po potrvzení dotazu automaticky přeneseny do tabulky objemových konstrukcí.
- 5 Kliknutím na záložku Analytická metoda se můžete přesvědčit o vykonané akci.

2					Budova 👩	3			
Budova	Popis polo	žky	Koeficient K4	Popis	K4 Anal. metoda o	potřebení	Index trhu a polohy	Popis kvalitativních	pásem
Pořado a název	vé číslo / položky	01.01	1 Budova						
Účel uži	ť		/						
Konstru	ikce	1. zd	ěné					/	
Průměrr	ná zastavěr	ná ploc	ha a výška po	dlaží	Obestavěný prostor				
Popis po	dlaží		Zastavě	ná ploc	cha podlaží [m2]			Výška podlaží [m]	^
1. nadze	emní podlaž	í	5.00 x 2	.00				2.00	
Zastav	věná plocha - počet po	celker dlaží o	m 10,00 dpovídá počtu	řádků	m2 (aží	Vložit řádek	Odebrat řá	dek m2
	- v pripade která má	e různy nejvě	ych vysek podl tší zastavěnou	azı pou plochu	uzijte vysku te casti p u (viz příloha č. 1, od	odlazı, İst. 3)	Průměrná výška podla	aží 2.00	m
Koeficie	ent vybaver	ní K4	0,92835	Po	olohový koeficient K5	1.10			
Koeficie	ent změny c	en Ki	2,064						
Stáří sta stavba	avby/ z roku		0	Da	alší životnost/ Ihad opotřebení	50	Celková živo odhad opotře	tnost/ 50 ebení	3
Ana	lytická meto	0	Rozestavě	iná sta	vba				

Dělení objemových podílů konstrukcí

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

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

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

- 3 Dělení konstrukce lze zrušit stiskem ikony kombinací kláves CTRL+DELETE.
- 4 Aktuální součet částí upravované konstrukce je zobrazen zde.
- 5 V tomto sloupečku určete stáří jednotlivých částí konstrukcí.
- 6 Zde uveď te 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 %.

>				Budova					- 0	
Budova	Popis položky K	Coeficient K4	Popis K4	Anal. metoda o	potřebení	Index trhu	a polohy	Popis kvalitat	ivních páse	em
Název l Součet	konstrukce/vybavo objemových podílo	ení 1. Zá ů 1,00	klady vč. ze	emních prací - S Souč	ž et částí ko	Životnost 15 Instrukce 10	0-200 let 0,0 <mark>4</mark>		Doplnit hodnoty	
Konstruk a vybaven	kce ní	Objer podil	nový upra lemknout p	ro úpravy	Část z podílu [%]	Stáří konstrukce/ vybavení	DALŠÍ životnost/ odhad op.	CELKOVA životnost/ odhad op.		^
1. Základ	dy vč. zemních pra	ací - S 0,059	/ 0,92835		70	23	0	23		
					<u>30</u>	23	0	23		ß
2. Svislé	konstrukce - P	0,163	x 50 % x (0,46 / 0,92835	100	23	140	163	2	٦
2. Svislé	konstrukce - S	0,163	x 20 % / 0),92835	20	23	140	163	-	
					30	23	140	163		
					50	23	140	163		
2. Svislé	konstrukce - N	0,163	x 10 % x	1,54/0,92835	100	23	140	163		
3. Strop	y - S	0,082	2/0,92835		100	23	140	163		
4. Zastře	ešení mimo krytinu	-P 0,064	x 0,46 / 0	,92835	100	23	110	133		
5. Krytin	iy střech - S	0,022	2/0,92835		100	23	60	83		
6. Klemp	iřské konstrukce -	X 0,00			100	23	55	78		
7. Úprav	y vnitřních povrch	nů - N 0,068	x 1,54/0	,92835	100	23	65	88		
8. Úprav	vy vnějších povrch	ů-S 0,032	2/0,92835		100	23	45	68		

Ruční úprava objemových podílů

V případě, že vyhláškou stanovené hodnoty objemových podílů uživateli programu z určitého důvodu nevyhovují, lze jejich automatické doplňování deaktivovat a zadat vlastní hodnoty.

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

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.

I po úpravách objemových podílů však musí být jejich součet roven 1.00. Pokud toto není splněno, program nedovolí uživateli opuštění tabulky. Nabídka

Možnosti/Přepočet objemových podílů

upraví jednotlivé hodnoty objemových podílů tak, že jejich celkový součet bude opět 1.00.

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

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

2				Budova					- 0	
Budova	Popis položky	Koeficient K4	Popis K4	Anal. metoda o	potřebení	Index trhu	a polohy	Popis kvalitat	ivních páse	em
Název Součet	konstrukce/vybav objemových podíl	ení 1. Zák ů 1,00	lady vč. ze <mark>3</mark>	emních prací - S Souč	Ž et částí ko	ivotnost 15 nstrukce 10	0-200 let 0,00 %	4 🛛	Doplnit hodnoty	
Konstruk a vybaver	kce Ní	Objem podil u Od	iový ipravený emknout pi	ro úpravy	Část z podílu [%]	Stáří konstrukce/ vybavení	DALŠÍ životnost/ odhad op.	CELKOVÁ životnost/ odhad op.		^
1. Základ	dy vč. zemních pra	ací - S 0,059	/ 0,92835		70	23	0	23		
					во	23	0	23	6	
2. Svislé	konstrukce - P	0,163	x 50 🐥 x (),46 / 0,92835	100	23	140	163		
2. Svislé	konstrukce - S	0,163	x 20 🗐 / 0	,92835	20	23	140	163		
					30	23	140	163		
					50	23	140	163		
2. Svislé	konstrukce - N	0,163	x 10 % x 1	1,54/0,92835	100	23	140	163		
3. Strop	y - S	0,082	/ 0,92835		100	23	140	163		
4. Zastře	ešení mimo krytinu	-P 0,064	x 0,46 / 0,	92835	100	23	110	133		
5. Krytin	y střech - S	0,022	/ 0,92835		100	23	60	83		
6. Klemp	ířské konstrukce -	X 0,00			100	23	55	78		
7. Úprav	vy vnitřních povrch	nů - N 0,068	x 1,54/0,	92835	100	23	65	88		
8. Úprav	vy vnějších povrch	ů-S 0,032	/ 0,92835		100	23	45	68		

Pozemky

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

- Do prvního sloupečku zapište pořadové číslo položky (např. pro lepší identifikaci v popisu položky) nebo číslo parcely.
- 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.
- 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.

٠			Zen	nědělský poz	emek						×		
Zem	ědělský pozem	ek Popis polo	žky										
Poi a n	řadové číslo název položky	þ3.00 Zeměd	lělský pozemek	(
Pol. číslo	Popis	2		3	BPEJ	€ Kč/m	2 Úprava [%]	Výr [m2	něra pozemku 2]	^			
					*	✓ 14,7 9,00	3 +195.0 +195.0	0.0 % 0.0	10 10				
					Úp	ravy							X
ol. Islo	Důvod úpravy											Úprava [%]	
.3.1	Jde-li o pozeml	ky na území obo	ce nebo obcí so	ousedních nebo v	jejich okolí	ve všech	katastrálních ú	územích, j	jejichž kterákoli č	íást se	nacház	rí dc +240	1
.2	Jde-li o pozeml	ky, jejichž země	édělské využití	je prokazatelně s	níženo: - z	výšeným	výskytem stoža	árů elekti	rovodných zaříze	ení (4 a	více slo	oup(-25	
.5	Jde-li o pozeml	ky, jejichž zemé	edělské využití	je prokazatelné s	níženo: - v	livem imis	niho zatižení - p	ori silném	znečisténí			-20	
						6							
Úpravy	/ celkem	195	%						👌 Přidat úpr	avu	۵ 🍯	Odebrat úpra	vu
										٦	Uložit	Storn	10

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 vážený průměr by se měl přibližovat k hledanému odhadu hodnoty nemovitosti.

- Volba konečného zaokrouhlení zjištěného odhadu tržní hodnoty.
- 2 Tabulka určená k detailnímu porovnání jednotlivých vzorků s oceňovanou nemovitostí.

Nenulové hodnoty tabulky udávají o kolik procent je daný vzorek v daném faktoru kvalitnější (kladná hodnota) či nižší kvality (záporná hodnota) oproti oceňované nemovitosti.

- 3 Záložka pro popis oceňované nemovitosti.
- Záložka pro práci s jednotlivými vzorky.
- Tlačítko pro hromadné přidání vzorků z nabídek realitních portálů aktivuje

Správce realitních nabídek (viz další strana).

Sta	avba	a - porovnáv	ací metoda	Popis ocei	ňované stavby	y 🔎 Vzorek pro	porovr	nání "04 vzo	rek č. 4" 🛛	🔎 Popis vzorku	
Po a	ořac náz	dové číslo zev položky	þ.	01 Dům - p	orovnávací me	toda:					
0	dha	d tržní hodn	oty 👤 za	okrouhlit na	a desetitisíce K	(č ∨		ο Načíst ν	/zorky z rea	litních portá	
V	astr	nický podíl	1(040 000 1	Kč 🛛 🛛	Komentář					
Cł	nara	kteristika a v	výměry oceř	iované stav	/by Pozemky	/ oceňované stavb	у				
	Sta	vba			¥	Užitná plocha	[1	00 m2	Výměry	
	Kor	nstrukce	cihlová		~	Zastavěná ploch	na [1	00 m2	Výměry	
	Sta	v	novostavba	1	~	Podlahová ploch	ia [0 m2	Výměry	
	Vla	stnictví	osobní		¥	Obestavěný pro	stor		0 m3	Výměry	
Sku	ıp.	Cenotvorný	faktor		01 vzorek č.	1 02 vzorek č. 2	03 v:	zorek č. 3	04 vzorek č	. 4	
1	¥	Situace na t	rhu s nemov	/itostmi ?	0	-5	10		0		1
1		Ostatní vlivy	y prodeje		0	0	0		0		
2		Umístění v r	ámci mikrore	gionu	15	10 🛃	0		0		
2		Ostatni mist	ni vlivy		0	0	0		0		
5	·	Konstrukchi	provedeni		10	-5	-10	607.WX	0		
<	1 00	inad trzni no	anoty ale vz	огки	903 444 KC	997 230 KC	909	697 KC	1 300 0001		3
	N	lastavit vých	ozí faktory				0	G	Vložit faktor	👌 Odebrat	faktor
	0	Kladná ho	dnota faktor	u udává, ž	e vzorek je v o	daném ohledu kvali	tnější n	iež oceňova	ná nemovito	ost, záporná hodno	ota

Správce realitních nabídek

Pro maximální uživatelský komfort při načítání dat vzorků z nabídek realitních portálů byl vytvořen nástroj

Správce realitních nabídek,

který možňuje automatický přenos základních charakteristik, výměr, popisů a fotografií vybraných vzorků z prohlížece Internet Explorer do oceňovacích formulářů programu NemKalk 7.

V aktuální verzi je tato funkce podporována pro realitní portály:

www.reality.cz, www.sreality.cz, www.ceskereality.cz
(www.moravskereality.cz),

Pokud nemáte otevřenu žádnou stránku realitního portálu, použijte tento příkaz (volitelně menu či tlačítko).

Pokud máte naopak otevřeno více stránek s realitními nabídkami, touto nabídkou menu je možné se mezi nimi přepínat.

Na realitním portálu zadejte požadovaná vyhledávací kritéria a po zobrazení nalezených nabídek pak některou z nich vyberte.

3 Pokud prohlížeč Internet Explorer obsahuje stránku s vhodnou realitní nabídkou, je možné tímto tlačítkem automaticky přenést její data do oceňovacího formuláře.

4 Při práci na monitoru s nižším rozlišením může dojít k překrytí některých dalších oken programu a tak lze tímto tlačítkem ovládat dočasné zasunutí/vysunutí správce mimo/na plochu obrazovky.



Pozn.: S realitními nabídkami lze pracovat i bez pomoci tohoto správce (avšak poněkud pracněji), více viz kapitola **Načtení vzorku z realitního portálu**.

Tabulka cenotvorných faktorů

Tabulka cenotvorných faktorů umožňuje určit kvalitu jednotlivých porovnávaných vzorků oproti vlastní oceňované nemovitosti.

Číslo skupiny (Ize libovolně měnit), do které je daný faktor zařazen.

Při výpočtu cenotvorného koeficientu K_f se hodnoty jednotlivých faktorů v rámci skupiny sčítají, celkové součty jednotlivých skupin se pak mezi sebou násobí.

Výpočet koeficientu K_f je tedy analogický výpočtu indexu cenového porovnání I z úředního oceňování (jednotlivým indexům trhu, polohy a vybavení zde odpovídají skupiny 1, 2 a 3).

- Kladná hodnota faktoru udává, že vzorek je v daném ohledu kvalitnější než oceňovaná nemovitost, záporná označuje nižší kvalitu oproti oceňované nemovitosti.
- 3 V tomto řádku se zobrazují dílčí odhady tržní hodnoty oceňované nemovitosti v rámci daného vzorku.

Pokud se některý odhad odchyluje o více než 15 % od průměru, je buňka obarvena červeně.

Toto tlačítko aktivuje textový editor pro detailní popis jednotlivých cenotvorných faktorů (stejně tak lze popsat i jednotlivé dílčí odhady tržní hodnoty nemovitosti).

Skup.	Cenotvorný faktor	01 vzorek č. 1	02 vzorek č. 2	03 vzorek č. 3	04 vzorek č. 4	^
1 🗸	📘 ace na trhu s nemovitostmi ?	0 🥖	4	10	0	
1	Ostatní vlivy prodeje	0	0	0	0	
2	Umístění v rámci mikroregionu	15	10 2	0	0	
2	Ostatní místní vlivy	0	0	0	0	
3	Konstrukční provedení	10	-5	-10	0	v
Dílčí od	dhad tržní hodnoty dle vzorku	903 444 Kč	997 230 Kč	969 697 Kč	1 300 000 Kč 🛛 🕄	
<					>	
1	Vastavit výchozí faktory		\bigcirc	0	Vložit faktor 🔓 Odebrat faktor	

Formulář pro definici vzorků

- Tlačítka umožňující pohyb mezi jednotlivými vzorky.
- 2 Tlačítka pro správu jednotlivých vzorků. Pro porovnání lze použít až 15 vzorků, jednotlivé vzorky jsou v textu ocenění řazeny podle svého pořadového čísla (obdobně jako položky projektu posudku).
- 3 Pokud uživatel vybere adresu realitního portálu, zpřístupní se mu tlačítko pro automatické načtení dat vzorku z internetu 4.
- Tlačítko pro automatické načtení dat vzorku z vybraného datového serveru. Po jeho stisku se zobrazí žádost o zadání adresy webové stránky, ze které mají být data do programu přenesena (tuto adresu lze v případě použití Internet Exploreru přímo vybrat z rozbalovací nabídky; případně ji zkopírujte z adresní řádky Vašeho webového prohlížeče). Uložení obrázků je třeba během přenosu dodatečně potvrdit.

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

- S Nabídkovou cenu vzorku lze pro potřeby ocenění upravit pomocí datového pole 6.
- Čím vyšší je váha vzorku, tím více vzorek ovlivňuje konečný odhad tržní hodnoty oceňované nemovitosti.

٠		Pozem	ek zhodi	nocený sta	vbou - porovr	návací me	toda		×
Stav	ba - porovnáv	ací metoda	Popis ocei	ňované stavby	, 🔎 Vzorek pro	porovnání "O	4 vzorek č. 4"	🔎 Popis vzorku	
						•		0	
Poř a na	adové číslo ázev vzorku	04	vzorek č. (4	¥	G 🖳	Přida	it vzorek 🕗 debrat	
Dat	ový server	wv	vw.moravs	kereality.cz			3 🚡	Načíst data vzorku	
Nat	oídková cena	520	500 000	Kč Úpra	ava na reálnou cen	u 6 0	▲ %		
Váh	a vzorku	1	~(
Cha	rakteristika a	výměry vzor	ku Pozem	ky vzorku					
S	tavba	městský RD		~	Užitná plocha		200 m2) měrná jednotka	
К	onstrukce	neuvedeno		~	Zastavěná ploch	a	113 m2	0	
S	tav	dobře udrža	vaný	~	Podlahová plocha	а 🗌	200 m2	0	
V	lastnictví	osobní		✓ Obestavěný prostor 0 m3 ○					
Skup.	Cenotvorný	i faktor		01 vzorek č.	1 02 vzorek č. 2	03 vzorek č	. 3 04 vzore	ek č. 4	
1	 Situace na t 	trhu s nemov	itostmi ?	0	1-5	10	0		
1	Ostatní vliv	y prodeje		0	0	0	0		
2	Umístění v r	ámci mikrore	gionu	15	10	0	0		
2	Ostatní míst	tní vlivy		0	0	0	0		
3	Konstrukční	provedení		10	-5	-10	0		~
Dílčí o	odhad tržní ho	dnoty dle vz	orku	903 444 Kč	997 230 Kč	969 697 Kč	1 300 0	00 Kč	
<									>
	Nastavit vých	iozí faktory			\bigcirc		👌 Vložit fak	tor 👌 Odebrat fakto)r
	Kladná ho označuje i	dnota faktor nižší kvalitu o	u udává, ž proti oceňo	e vzorek je v o ované nemovit	laném ohledu kvalit osti.	nější než oce	ňovaná nemo	vitost, záporná hodnota	

Načtení vzorku z realitního portálu

V aktuální verzi umožňuje systém NemKalk 7 práci s nabídkami těchto realitních portálů:

www.reality.cz, www.sreality.cz, www.ceskereality.cz
(www.moravskereality.cz)

a s databází realizovaných cen:

www.znalcijested.cz

- Na svém oblíbeném realitním portálu si nejprve vyberte vhodnou nemovitost a pak si zobrazte její nabídkovou stránku.
- Po stisku tlačítka Načíst data vzorku (viz předcházející strana) se zobrazí žádost o zadání adresy stránky, ze které mají být data do programu přenesena.

Díky propojení systému NemKalk 7 a prohlížeče Internet Explorer je možné adresu stránky vybrat přímo z rozbalovacího seznamu,

- v případě použití jiného webového prohlížeče je nutné celou adresu nabídkové stránky zadat ručně (zkopírovat z prohlížeče).
- Vlastní přenos dat se provede po stisku tlačítka OK.



wwwcz	×
Vložte adresu stránky zkopírovanou z webového prohlíže 3 http://www.sreality.cz/detail/prod	ej/byt/1+1/liberec-liberec-x-frantiskov
Stránku s nabídkou realitního serveru můžete vybrat i pomocí rozbalovacího seznamu	OK Storno

Tržní oceňování – výnosová metoda

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

- Volba konečného zaokrouhlení zjištěného odhadu výnosové hodnoty.
- 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.

٠	Výno	sová metoda	(věčná renta)		- • ×
Výnosová metoda (věčná re	enta) Popis po	oložky			
Pořadové číslo a název položky	1.02 Výnosov	á metoda			
Odhad výnosové hodnoty nemovitosti	zaokrouhlit na	tisíce Kč	V 📝 Kon	nentář	
	6 318 000	Kč			
Vlastnický podíl	1/1				
Roční nájemné (výnosy)	150 000	Kč 2 Výpo	čet nájemného	🕅 Komentář	
Roční udržovací náklady na	a opravy a zach	ování nemovitosti	Jednorázové nák	lady	
Položka (skupina, oddíl) pr zjištění reprodukční ceny s	ro stavby	[Oddil "A."] 01.011	Budova		~
Amortizace paušálem	OAmort	izace ekonomickou	životností	V ocenění uvést výpoč	et repr. ceny 🔽
Paušál	[1 % ?	1		
Náklady údržby a opravy	[0 Кč 🕚	/ ? 🥖		
Roční pojistné		0 Kč 🕚	/?/		
Správa nemovitosti		0 Kč 🕚	< ' 3		
Daň z nemovitosti		0 Кč 🥖			
Riziko neúplného pronajmu Jiné vyvolané náklady (pr	utí ovize za	5 % ?	1		
získání nového nájemníka, spory, nedobytné dlužné,	, soudní)	5 % ?	1		
Nájemné z pozemku		0 Kč 🕚	/ ? 🕖		
Ostatní náklady	[0 Kč 🥖	/		
Úroková míra výnosové m	etody	2.1	Výpočet úrokové	míry 🛛 🕅 Koment	ář

Výpočet úrokové míry

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

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.

- 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).
- Zvolte průměrné měsíční náklady vlastníka.
- S 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 u stranov state v stranov stra	~
Položka pro zjištění 2 jistiny (tržní hodnoty)	¥
3) ocenění uvést výpočet úrokov	émíry 🗹
Měsíční náklady vlastníka Kč/m2 🖌	
Navýšení úrokové míry z důvodu rizika neúplného pronajmutí	?
6	🁌 Zavřít

Příloha A

Vypracování odborného vyjádření

Následující text nabízí jeden z možných postupů vypracování odborného vyjádření v programu **NemKalk 7**.

- 1 Založte nový projekt ocenění.
- 2) Jako typ ocenění vyberte "Odborné vyjádření".

Pozn.: Tento rozcestník se zobrazuje pouze v případě, že program není registrován a pracuje v demo verzi. V případě, že již byla provedena registrace na verzi MAKLÉŘ, je volba odborného vyjádření provedena automaticky.

- 3 Tyto evidenční údaje budou automaticky přeneseny do textu odborného vyjádření.
- Určete datum, ke kterému je ocenění nemovitostí provedeno.
- S Zvolte polohu oceňované nemovitosti. Polohu lze zadat výběrem z rozbalovacích seznamů, nebo lze použít funkci vyhledávání aktivovanou pomocí tlačítek
- 6 Pro zobrazení náhledu mapy vybraného katastrálního území slouží toto tlačítko.
- 7 Stiskem tohoto tlačítka zavřete okno vlastností projektu.



۶	Vlastnosti projektu 🛛 🗙
📝 Evidenční údaje 📑	Uživatelská makra 🛛 🏠 Konfigurace textu ocenění
Číslo vyjádření	OV08112701 🛛 🖉 Účel vyjádření 📝 Znalecký úkol
Účtováno dokladem	FV280100111
Prohlídka provedena dne	1. 1.2011 🔍 Za přítomnosti
Vyhotoveno dne	1. 1.2011
🕅 Objednatel	🛛 Vlastník nemovitosti 🛛 🗹 Adresa nemovitosti 📝 List vlastnictví
Metodika ocenění oddílu	L
Metodika ocenění	odborné vyjádření (realitní makléř) 🗸 🗸
Ocenění ke dni 🛛 🧧	1. 1.2011
Celkový součet za oddíl	nezaokrouhlovat 🗸
Dočasně vyřadit tento o	ddíl z ocenění 🛛 🕅 Legenda oddílu
Poloha nemovitosti	
Okres	Liberec V 🔎 👝 🌀 🖉
ZUJ - název města, obce	563889 - LIBEREC 5/
Kód KÚ - katastrální území	682233 - Františkov u Liberce V
	Zavřit okno

Po vyplnění základních údajů ve formuláři Vlastnosti projektu přichází na řadu určení typu oceňované nemovitosti.

- Tímto tlačítkem přidáte novou (případně další v registrované verzi jejich počet není omezen) položku k ocenění.
- Ve verzi MAKLÉŘ lze vybrat položku typu ocenění stavby, pozemku či bytu.
- Po stisku tohoto tlačítka se otevře datový formulář vybrané položky (viz následující strana).
- 4 Oceňovanou položku lze kdykoliv upravit,
- 5 případně z ocenění odstranit. Odstranění je nevratné, proto k němu dojde pouze po odsouhlasení kontrolního dialogu.



Po vybrání položky k ocenění se automaticky otevře datový formulář, ve kterém je třeba vyplnit základní skutečnosti o oceňované nemovitosti a vložit několik (alespoň tři) vzorků k porovnání. Tyto vzorky by měly být s oceňovanou nemovitostí srovnatelné typem, velikostí a vybavením a měly by se nacházet ve stejné (nebo co nejbližší) lokalitě. Lze je do formuláře vložit ručně, nebo je lze automatizovaně načíst z nabídek internetových realitních portálů.

- Zvolte název oceňované položky. Pokud se ve vyjádření bude vyskytovat více oceňovaných položek, je jim třeba pro jejich správné seřazení doplnit do názvu i pořadové číslo.
- Vyplňte zjištěné skutečnosti o oceňované nemovitosti.

Pozn.: Není třeba vyplňovat všechny typy výměr, stačí pouze ty, které budou ve výpočtu ocenění využity. Tzn. pokud je nám např. známa pouze užitná plocha, vyplníme pouze ji s tím, že všechny vzorky budeme s naší oceňovanou nemovitostí porovnávat právě na základě této měrné jednotky.

Dalším krokem k ocenění naší nemovitosti je definice vzorků k porovnání. Tyto vzorky lze zadat ručně, nebo využít jejich automatizovaného načtení z nabídek internetových realitní portálů.

Stiskem tohoto tlačítka dojde k aktivaci speciálního nástroje "Správce realitních nabídek", který umožňuje automatizovaný přenos výměr, popisů a fotografií vhodných vzorků (viz následující strana).

7		Oce	nění stavby			
tavba - porovnávací metoda 🛛 Popis oceňované stavby 🔎 Vzorek pro porovnání "01" 🔎 Popis vzorku						
Pořadové číslo a název položky Odhad tržní hod		odinný dům č.p. 12 aokrouhlit na desetitisíc	е КČ V 🕄	🔊 Načíst vzor	kv z reali	tních portálů
Vlastnický podíl	Nachol vol Nachol vol 0 Kč Ký podíl 1/1 Podrobné porovnání vzorků				vrků	
Charakteristika a	výměry oceř	ňované stavby Pozer	nky oceňované stavby			
Stavba	rodinný důn	n samostatný 🗸 🗸	Užitná plocha	0	m2	Výměry
Konstrukce	cihlová	~	Zastavěr 2 pcha	0	m2	Výměry
Stav	novostavba	a v	Podlahová plocha	0	m2	Výměry
Vlastnictví	fyzická osol	ba v	Obestavěný prostor	0	m3	Výměry
 Odhad trži ve stejné l Pro potřeb přibližují od 	ní hodnoty ne lokalitě a jejich vy ocenění je r ceňované nem	movitosti je založen na hž tržní hodnota je zná nutné používat pouze novitosti a které se na	a porovnání se vzorky nemo ima (nebo ji lze odvodit z na ty vzorky nemovitostí, které cházejí ve stejné lokalitě !	vitostí, které jso bídkové ceny). é se typem, velik	u s ní sro ostí a vyt	vnatelné, nacházejí se pavením maximálně

Správce realitních nabídek

Pro maximální uživatelský komfort při načítání dat vzorků z nabídek realitních portálů byl vytvořen nástroj

Správce realitních nabídek,

který možňuje automatický přenos základních charakteristik, výměr, popisů a fotografií vybraných vzorků z prohlížece Internet Explorer do oceňovacích formulářů programu NemKalk 7.

V aktuální verzi je tato funkce podporována pro realitní portály:

www.reality.cz, www.sreality.cz

- Pokud nemáte otevřenu žádnou stránku realitního portálu, použijte tento příkaz (volitelně menu či tlačítko).
- Pokud máte naopak otevřeno více stránek s realitními nabídkami, touto nabídkou menu je možné se mezi nimi přepínat.

Na realitním portálu zadejte požadovaná vyhledávací kritéria a po zobrazení nalezených nabídek pak některou z nich vyberte.

3 Pokud prohlížeč Internet Explorer obsahuje stránku s vhodnou realitní nabídkou, je možné tímto tlačítkem automaticky přenést její data do oceňovacího formuláře.

4 Při práci na monitoru s nižším rozlišením může dojít k překrytí některých dalších oken programu a tak lze tímto tlačítkem ovládat dočasné zasunutí/vysunutí správce mimo/na plochu obrazovky.



Pozn.: S realitními nabídkami lze pracovat i bez pomoci tohoto správce (avšak poněkud pracněji), více viz kapitola **Načtení vzorku z realitního portálu.**

Po založení nového vzorku je vhodné zkontrolovat, zda přenesená data neobsahují nějakou logickou chybu (např. že výměra pozemku není v realitní nabídce zadána jako užitná plocha nemovitosti, atd.) a také případně nastavit měrnou jednotku, podle které bude porovnání provedeno (výchozí měrná jednotka je užitná plocha).

- V případě, že zjišťujeme odhad tržní hodnoty nemovitosti, musíme přenesenou nabídkovou cenu upravit na cenu reálnou. Nabídkové ceny jsou většinou poněkud nadsazené, takže je je vhodné o několik (někdy i desítek) procent snížit.
- Čím vyšší je váha vzorku, tím více daný vzorek ovlivňuje konečný odhad tržní hodnoty oceňované nemovitosti.
- 3 Zvolte, podle které měrné jednotky bude vzorek s oceňovanou nemovitostí porovnáván. Zvolená výměra však musí být u oceňované nemovitosti zadána (viz 2 o dvě strany zpět) !
- Každý vzorek vhodný pro porovnání by měl splňovat všechny tyto podmínky.
- S Popis vzorku a jeho fotografie lze upravit na této záložce.
- Pokud nemáte definován dostatečný počet vzorků pro porovnání (alespoň tři), pokračujte založením dalšího vzorku (viz předcházející strana).

٠	Ocenění stavby
Stavba - porovnávací met	oda Popis oceňované stavby 🔎 Vzorek pro porovnání "01" 🔎 Popis vzorku
Pořadové číslo a název vzorku Datový server Nabídková cena Váha vzorku	Přidat vzorek Odebrat název položky nezačíná pořadovým číslem, je pro její umístění v posudku použito abecední pořadí ! Www.reality.cz 3 296 000 Kč Úprava na reálnou cenu 1 2
Charakteristika a výměry	vzorku Pozemky vzorku
Stavba dům ro Konstrukce cihlová Stav velmi o Vlastnictví neuve	odinný v Užitná plocha 110 m2 o měrná jednotka á v Zastavěná plocha 110 3 tobrý v Podlahová plocha 110 m2 0 deno v Obestavěný prostor 0 m3 0
 Odhad tržní hodno ve stejné lokalitě a Pro potřeby oceně přibližují oceňované 	ty nemovitosti je založen na porovnání se vzorky nemovitostí, které jsou s ní srovnatelné, nacházejí se jejichž tržní hodnota je známa (nebo ji lze odvodit z nabídkové ceny). ní je nutné používat pouze ty vzorky nemovitostí, které se typem, velikostí a vybavením maximálně é nemovitosti a které se nacházejí ve stere kalitě !

Po nadefinování dostatečného množství vzorků (a jejich kontrole) je již konečně možné přistoupit k vygenerování vlastního textu odborného vyjádření.

Stiskem ikony



nebo klávesové zkratky CTRL+G dáte systému pokyn k vygenerování textu odborného vyjádření.

Díky tomu, že se vygenerovaný text odborného vyjádření zobrazí ve vestavěném textovém editoru, jej lze případně dále editovat, převést do jiného textového editoru nebo přímo vytisknout na tiskárnu.

Uvedený postup vytvoření odborného vyjádření je sice pouze ilustrativní, ale pro demonstraci možností programu **NemKalk 7** by měl být dostačující.

Další informace o programu naleznete v uživatelské příručce...

Normální 🗸 Tahoma 🗸 10 📮 🚓 🔎 B 🖌 <u>U</u> | x² ×₂ | <u>A</u> 🖛 🆄 🖛 🗮 亖 ▶ 2 · | · 1 · | · √· | · 1 · | · 2 · | · 3 · | · 4 · | · 5 · | · 6 · | · 7 · | · 8 · | · 9 · | · 10 · | · 11 · | · 12 · | · 13 · | ▲ Odborné vyjádření č. OV08112701 Předmětem odborného vyjádření je hrubý odhad tržní hodnoty nemovitost zapsané v KN na LV č. 1234 pro obec 563889 - LIBEREC a k.ú. 682233 - Františkov u Liberce, Objednatel odborného vyjádření AC software, s.r.o. Jáchymovská 271/26 Liberec 10 460 10 Účel odborného vyjádření prezentace možností programu NemKalk 7 < > ~ 100 % 🕘 🕞 Řádek: 1 z 193 Stránka: 1 z 6 📝 Text