PLUTO-OLT spol. s r.o.

NEMExpress program pro oceňování nemovitostí

Uživatelská příručka platná od verze 2.2.14

červen 2024

 Instalace programu Instalace programu pro více uživatelů 	
1.2 Instalace programu pro více uživatelů	
	6
1.3 Nastavení základních uživatelských dat	7
1.3.1 Nastavení základních uživateľských dat – při více uživatelích	8
1.4 Správce licencí a prodloužení licence (metodiky)	
1.5 Upozornění na možné problémy při manipulaci se systémovým datem.	9
1.6 Automatická kontrola verze programu, automatická aktualizace	9
1.7 Zjištění verze programu NEMExpress	
1.8 Nelze spustit aktualizaci (instalaci) - spustit jako správce	
1.9 Aktualizace programu z internetových stránek	
2 Základní práce s daty a nástroji programu NEMExpress	12
2.1 Základní popis programu NEMExpress	
2.2 Popis jednotlivých karet (formulářů) programu NEMExpress	
2.3 Možnosti zadávání dat do formulářů	14
2.3.1 Přepínače	14
2.3.2 Zaškrtávací políčka	14
2.3.3 Rozbalovací nabídka	14
2.3.4 Řádkový editor	14
2.3.5 Vkládání čísel	
2.3.6 Vkládání data	15
2.3.7 Seznamy a Přehledy	
2.3.8 Vkládání a kopírování do seznamu a přehledu, změna pořadí v seznam	u16
2.3.9 Mazání řádku v seznamech a přehledech	
2.3.10 Textový editor	
2.3.11 Úprava textu v rámci textového editoru, kopírování, přesunutí	16
2.3.12 Změna fontu textu na výchozí – problém příliš velkého *.PDF	
2.4 Základní nástroje programu NEMExpress	
2.4.1 Zásobník textů	18
2.4.7 Kalkulačka	19
2.4.3 Lexikon měst a obcí	19
2.4.4 Elektronická pošta	20
2.4.5 Vzdálená pomoc	20
2.4.6 iPodatelna	21
2.4.7 Databáze porovnatelných nemovitostí (DPN)	22
2.4.8 Správa certifikátů a možnosti internetu dílčí návody	23
2.4.9 Nastavení přihlášení do aplikace Nahlížení do katastru nemovitostí	23
3 Základní kroky při zpracování odhadu	
3.1 Založení nového odhadu, jeho uložení, záložní konje	
3 1 1 Záložní kopie - obnovení při poškození souboru * pos	24
3.1.2 Otevírání existujícího odhadu v rámci programu NEMExpress	25
313 Nastavení možností pro ukládání	25
314 Zrušení zadávání iména souboru při vytvoření	25
3.2. Znracování ocenění	26
3.2.1 Volba metodiky	26
3.2.2 Uživatelsky definovaná metodika	26
3.2.3 Způsoby číslování odhadů	
3.2.4 Typ výstupu, předmět a typ ocenění, volba použít v ocenění	28
3.3 Odeslání odhadu do banky	
 3.3 Odeslání odhadu do banky	29

2	3.3.3	Problém s odesláním na iPodatelnu	31
2	3.3.4	Problém odesílání způsobený uloženým neplatným certifikátem	32
2	3.3.5	Výstupní PDF soubor je příliš velký	32
3.4	Typ	y výstupních dokumentů	33
3.5	Upi	ravení výstupu před exportem do PDF pro odeslání do banky	33
4	Popis	jednotlivých karet	34
4.1	Kai	rta Titulní strana	34
4.2	Kai	rta Identifikace nemovité věci - kromě České spořitelny	35
4	4.2.1	Vlastníci - FO, PO, SJM	36
4	4.2.2	Zadávání cizinců	38
4	4.2.3	Stavby	38
4	4.2.4	Pozemky	40
2	4.2.5	Jednotky	41
2	4.2.6	Použít v ocenění (např. u obecních pozemků, které nejsou součástí ocenění)	41
4	4.2.7	Celkové ověření	42
4	4.2.8	Stavba součástí pozemku vs. stavba stojí na pozemku	42
4	1.2.9	Načítání údajů z katastru nemovitostí	43
4	4.2.10	Příklad č. 1: rodinný dům s č.p. a s vedlejší stavbou bez č.p./č.e	44
4	4.2.11	Příklad č. 2: rodinný dům s č.p., pozemek ve dvojí číselné řadě	45
2	4.2.12	Příklad č. 3: rozestavěná stavba (případně dosud nezahájená výstavba)	46
4	4.2.13	Příklad č. 4: Jednotka - standardní případ	47
4	4.2.14	Příklad č. 5: bytová jednotka - dům, pozemek, jednotka na různých LV	48
2	4.2.15	Příklad č. 6: bytová jednotka - dům, pozemek, jednotka na různých LV, p	pozemek
1	iení pře	dmětem ocenění (je ve vlastnictví třetí osoby)	50
4	1.2.16	Příklad č. /: bytová jednotka - 2 jednotky na různých LV, dům s pozen	nkem na
S	stejnem	\mathbb{L}^{\vee}	52
4	+.2.1/	Priklad c. 8: rozestavena jednotka - dosud nezapsana v KN	54
4	+.2.18	Priklad č. 9: pravo stavby - ruzni vlastnici pozemku a prava stavby	
4	+.2.19	Priklad č. 10. pravo stavby - stejny vlastnik pozemku i prava stavby	<i>31</i> 50
12	+.2.20 Kar	rta Identifikace nemevité věci pro Funkční celky. České snež	
4.3	Kai	Automotické nežíténí z DÍIIAN	59 50
-	+.3.1	Vkládání XML souboru	
_	+.3.2	Nastavení do rizik z načteného XMI	00 60
_	131	Definování funkčního celku	00
_	135	Konečné ověření identifikace nemovitostí	01 62
2	136	Definování funkčního celku jednotek vč pozemku ve vlastnictví např	obce -
t)) vříklady	763	
1 2	4.3.7	Stávající stav se změnou v katastru nemovitostí	65
4	1.3.8	Definování funkčního celku pro budoucí stav	66
2	1.3.9	Definování funkčního celku nezapsané jednotky v již existujícím domě	67
4	4.3.10	Změna v budoucím stavu - vlastnický podíl	67
2	4.3.11	Změna v budoucím stavu - odstranění nemovitosti	68
4	4.3.12	Změna v budoucím stavu - přidání nové nemovitosti	68
4	4.3.13	Budoucí stav - Přidání pozemku	69
2	4.3.14	Budoucí stav - Přidání stavby	69
4	4.3.15	Budoucí stav - odstranění stavby, která je součástí pozemku	70
4	4.3.16	Budoucí stav - Přidání jednotky	71
4	4.3.17	Budoucí stav - Přidání práva stavby	71
4	4.3.18	Přidání nemovitosti ze současného stavu	71
4	4.3.19	Konečné ověření identifikace nemovitosti pro budoucí stav	71
4	4.3.20	Odstranění budoucí identifikace	72

4.3.21	Závěrečné upozornění	72
4.3.22	Příklad č. 1: dům s č.p. a stavba bez č.p./č.e., které jsou součástí pozen	nků73
4.3.23	Příklad č. 2: dům s č.p., který není součástí pozemku	74
4.3.24	Příklad č. 3: jednotka - standardní případ - dům i pozemek na stejném	LV75
4.3.25	Příklad č. 4: jednotka - jednotka, dům a pozemek na různých LV	76
4.3.26	Příklad č. 5: jednotka - jednotka, dům a pozemek na různých LV, po	zemek cizího
vlastníl	ka, který není předmětem ocenění	77
4.3.27	Příklad č. 6: rozestavěná stavba (např. dosud nezahájená výstavba)	78
4.3.28	Příklad č. 7: rozestavěná stavba (dosud nezahájená), pozemek dle GP	79
4.3.29	Příklad č. 8: rozestavěná jednotka v rozestavěném domě, nezapsané v	KN80
4.3.30	Příklad č. 9: rozestavěná jednotka, zapsaná v KN	
4.3.31	Příklad č. 10: právo stavby - pro budoucí RD	
4.3.32	Příklad č. 11: právo stavby - pro RD zapsaný v KN	
4.3.33	Příklad č. 12: Pozemek dle geometrického plánu	
4.3.34	Příklad č. 13: Odstranění stavby, která je součástí pozemku (aby by	vlo možné na
tomto r	pozemku umístit nově vznikající stavbu)	
4.4 Int	eraktivní katastrální mapa	
4.5 Ka	rta Nález a místopis	
4.6 Ka	rta Rizika	
4.6.1	Povodňová mapa NEMO Report	
4.6.2	Podmínky vhodnosti zástavy - Česká spořitelna	
4.7 Ka	rta Věcná hodnota (Věcná hodnota - stávající / budoucí stav)	
4.7.1	České stavební standardy - cenové ukazatele	93
4.7.2	Zatřídění stavby: Zatřídění jednotky	93
473	Vvhavení	94
4.7.4	Rozestavěnost a bourací práce	95
475	Popis	95
476	Energetická náročnost stavby – metodika ČS	95
477	Načtení místností ze souboru CSV	95
4.8 Ka	rta Přehled jednotek	
4.9 Ka	rta Pozemky	
4.9.1	Zijštění jednotkové ceny pozemků porovnávacím způsobem	
4.9.2	Změna vlastnického podílu u oceňovaných pozemků	98
4.9.3	Ostatní stavby s cenovým vlivem (věcná hodnota ostatních staveb)	98
4.10 Ka	rta Porovnávací metoda	
4.10.1	Indexová metoda	100
4.10.2	Analýza možných kombinací pomocí " <i>Použít</i> "	
4.10.3	Variační koeficient	
4.10.4	Načítání nemovitostí z internetových realitních serverů	
4.10.5	Načítání nemovitostí z databáze VALUO	103
4.10.6	Databáze porovnatelných nemovitostí (DPN)	105
4.11 Ka	rta Analýza tržního nájemného	
4.12 Ka	rta Výnosová metoda	
4.12.1	Časté problémy s výpočtem výposové metody	106
413 Ka	rta Posouzení nákladů	107
4.13.1	Posouzení nákladů - novostavba ve výstavbě	107
4 13 2	Posouzení nákladů - rekonstrukce	110
4.13.2	Posouzení nákladů - rekonstrukce - Hypotéka pro budoucnost - ČS	113
4.14 Ka	rta Rekanitulace	114
4 14 1	Podmínky vhodnosti zástavy	115
4.14.2	Cenové ukazatele	115
4.15 Ka	rta Podklady a přílohy	
	$\mathbf{r} = \mathbf{r} + \mathbf{r}$	

4.15.1	Vkládání příloh PDF, aby byly součástí odhadu	116
4.15.2	Fotodokumentace	117
4.15.3	Grafický editor	117
4.15.4	Drag & Drop	117
4.15.5	Načtení náhledu kopie katastrální mapy a mapy oblasti	118
4.15.6	Vložení nemovitostní karty	119
4.15.7	Změna pořadí listů v příloze	120
4.16 Ka	rta Dohlídky	
4.16.1	Změna rozpočtu v dohlídce	122
4.16.2	Dohlídky k odhadům ze starších verzí programu	122
4.16.3	Vygenerování výstupu dohlídky	123
4.16.4	Dohlídka pro novostavbu ve výstavbě - postup výpočtu	123
4.16.5	Dohlídka pro rekonstrukci - postup výpočtu	124
4.17 Zal	ožení samostatného protokolu – Nový protokol	
4.17.1	Výběr typu protokolu - zpráva vs. protokol o stavu výstavby	
4.18 Inf	ormace k některým typům ocenění	
4.18.1	Právo stavby	129
4.18.2	Komerční objekty, Skupina (2 a více)	129
4.18.3	Developerský projekt	131
5 Konta	kty	141

1. Instalace a aktualizace programu NEMExpress

1.1 Instalace programu

Instalační soubor programu NEMExpress je možné stáhnout z webových stránek *www.pluto.cz* v sekci "*Ke stažení*", kde je odkaz "*Stáhnout aktuální verzi NEMExpress*".

Je možno použít i přímo odkaz <u>https://www.pluto.cz/nemexpress-all-ke-stazeni/</u>, kde kromě odkazu na instalaci aktuální verze programu, jsou i odkazy na stažení aktuální verze manuálu, různých návodů a instalací historických programů řady **NEMExpress pro bankovní účely**.

Po spuštění instalačního souboru se objeví okno pro zadání *instalačního klíče* (registrační kód), kterým se aktivují jednotlivé metodiky bank, které je uživatel oprávněn používat včetně základních uživatelských dat.

Při zakoupení programu bývá instalační klíč zaslán e-mailem. Při pozdějších instalacích programu (např. na nový počítač) Vám bude instalační klíč sdělen telefonicky nebo e-mailem.

Kontakt:

Telefon: 273 134 900 E-mail: mail@pluto.cz

V rámci dalších kroků bude dotaz na umístění, kam má být program instalován, a programovou skupinu. Standardně je nastavena cesta "C:\Program Files (x86)\Pluto-Olt software". Doporučujeme tato základní nastavení neměnit. Na závěr je potřeba kliknout na tlačítko "Dokončit" a instalace je hotova. Na ploše se objeví ikona programu s názvem *NEMExpress*.



1.2 Instalace programu pro více uživatelů

V případě potřeby instalace programu pro více uživatelů na jednom počítači, například když je odhadce u některých bank veden jako fyzická osoba a u jiných jako právnická osoba, je možné mít nainstalováno více licencí.

Nejprve se provede instalace programu pro prvního uživatele (např. instalační klíč pro fyzickou osobu). Následně se provede znovu instalace, ale tentokrát pro druhého uživatele (např. instalační klíč pro právnickou osobu). Instalace probíhá standardně, pouze s tím rozdílem, že se objeví okno s hlášením, že program je již nainstalován pro jiného uživatele.



V tomto okamžiku je nutné kliknout na tlačítko **NE** (**nedojde ke** smazání původní licence a bude tak přidaná další licence) a následně se dokončí instalace programu.

Při spouštění programu se vždy ukáže tabulka s nabídkou uživatelů, kteří jsou k dispozici. Po kliknutí na vybraného uživatele dojde ke spuštění programu.

Pokud mají uživatelé rozdílné uživatelské informace (adresa, kontakty, koncesní listina), je potřeba provést <u>bod č. 1.3.1</u> a následně jednotlivé informace vyplnit.

1.3 Nastavení základních uživatelských dat

Po nainstalování programu je potřeba zkontrolovat a případně doplnit uživatelské informace. V menu se klikne na *Volby* a následně na *Nastavení*.

Uživatelské informace se nachází na záložce *Uživatel*. Je potřeba případně doplnit adresu (včetně kolonky "Město v 6. pádě" - například "V Praze") a koncesní listinu a další údaje, pokud mají být uvedené v odhadu na titulní straně (např. telefon, e-mail). Vyplněné údaje je potřeba uložit kliknutím na tlačítko "OK".

💔 Nastavení	-		×
Program Uživatel Adresáře Stránka Nastavení bank Tisk Výpočet Komunikace Internetové služby Uživatelská metodika			
Odhadce			
Titul: Jméno: Příjmení:			
Společnost:			
Ulice: Paříkova č. p.: 910 č. o.: 9			
PSČ: 190 0C Město: Praha 9 - Vysočany Město v 6. pádě: V Praze			
Pohlaví: Muž 💌			
Telefonní číslo (pokud se má uvádět v posudku):			
E-mail:			
IČ: DIČ:			
Licenční číslo klienta: S-3301			
Znalecká doložka			
	22 - 1 - 23 -	1 • 24 • •	•25 •
Kanagan (listing			
$\Box_{1} = \sqrt{2} \cdot 1 \cdot 1 \cdot 1 \cdot 2 \cdot 1 \cdot 3 \cdot 1 \cdot 4 \cdot 1 \cdot 5 \cdot 1 \cdot 6 \cdot 1 \cdot 7 \cdot 1 \cdot 8 \cdot 1 \cdot 9 \cdot 1 \cdot 10 \cdot 111 \cdot 112 \cdot 1 \cdot 13 \cdot 114 \cdot 1315 \cdot 116 \cdot 17 \cdot 18 \cdot 19 \cdot 120 \cdot 121 \cdot 10 \cdot 111 \cdot 112 \cdot 113 \cdot 114 \cdot 1315 \cdot 116 \cdot 117 \cdot 118 \cdot 119 \cdot 120 \cdot 121 \cdot 10 \cdot 111 \cdot 112 $	1.22.1.23.	1.24.1	.25.
*** koncesní listina *****			
🗸 Ok 🔀 Zrušit 🔗 Nastavit původní hodnoty			

Zobrazené "Licenční číslo klienta" je informace, pod jaký číslem je uživatel evidován v databázi společnosti PLUTO-OLT s.r.o.

Na záložce *Nastavení bank* jsou zobrazeny metodiky, pro které jsou platné licence. U každé je uvedeno osobní číslo odhadce dané banky, tj. pod jakým číslem je v dané bance evidován. V případě skupiny ČSOB se jedná o identifikátor odhadce, pod kterým je evidován na iPodatelně.

Dále je zde možné pomocí tlačítka "..." vybrat certifikát pro digitální podpis a následně zavřít kliknutím na *OK*. Při generování výstupu pro odeslání odhadu do banky již pak není potřeba jej vybírat. Vymazání vybraného certifikátu se provede červeným křížkem.

💔 Nastavení	
Program Uživatel Adresáře Stránka Nastavení bank Tisk Výpočet Komunikace Internetové služby Uživatelská metodika	
Skupina České spořitelny	
Osobní číslo odhadce: 999	
Skunina ČSOB a ČSOB Hypoteční banka	
Identifikátor odhadce: 777	\frown
Digitální certifikát pro podpis odhadu:	
Osobní číslo: 1000	
Digitální certifikát pro podpis odhadu:	🗙
Adresa webové služby ePodatelny:	

1.3.1 Nastavení základních uživatelských dat – při více uživatelích

V případě instalace programu *pro více uživatelů* je potřeba nastavit uživatelská data pro jednotlivé uživatele. Nejprve je nutné na záložce *Program* zaškrtnout "*Při více uživatelských licencích použít oddělená uživatelská data*", aby se jednotlivé údaje uložily pro každý profil samostatně.

Po vyplnění a uložení nastavení je potřeba program vypnout a znovu spustit. Při spouštění se vybere další uživatel, pro kterého je program nainstalován. Opět se v nastavení provede předchozí postup a vše se uloží kliknutím na tlačítko "OK".

😚 Nastavení	_	Х
Program Uživatel Adresáře Stránka Nastavení bank Tisk Výpočet Komunikace Internetové služby Uživatelská metodika		
Editory I Používat oddělovač tisíců v editorech čísel I Smazat obsah jednořádkových editorů před začátkem editace I Automatický horní index za metry I Automaticky zaměňovat uvozovky za oblé		
Program Vzhled: NemExpress ▼ Měřítko zobrazení zadávacích formulářů: 100 % ▼ IV Při spuštění programu obnovovat poslední stav programu Při více uživatelských licencích použít oddělená uživatelská data IV Při startu programu automaticky zjišťovat, je-li k dispozici aktualizace IV Automatické ukládání posudku Vyžadovat zadání jména souboru ihned při vytvoření Interval automatického ukládání souboru: 5,00 (v minutách) Počet naposledy otevřených odhadů (1 až 20): 5 (zobrazení v menu Soubor)		
Ostatní Počet konstrukcí automaticky pamatovaných Editorem vybavení (0 až 20): 10 Rozlišení ukládaných fotografií (v dpi): 150 Kvalita ukládaných fotografií s JPEG kompresí (0 až 100 %): 50 Kvalita exportovaných fotografií do PDF: 50 % ▼		

1.4 Správce licencí a prodloužení licence (metodiky)

Správce licencí slouží pro souhrnné informace o uživatelích a jejich aktivních licencí. Nachází se v menu *Volby - Správce licencí*. V levém panelu jsou zobrazeni jednotliví uživatelé, pro které je program nainstalovaný. V pravé části okna jsou podrobné informace o jejich platných licencích. Pokud daná metodika (licence) není zakoupená, je šedivá a není u ní uvedena platnost od - do. Při vypršení licence je vidět původní platnost od - do, ale už není na výběr. Prodloužení metodiky (licence) se provádí pomocí vložení nového licenčního kódu do polí,

Prodloužení metodíky (licence) se provádí pomocí vložení noveho licenčního kodu d které se nachází v dolní části správce licencí.

Vložit licenční kód					
Licenční kód:		-	-	-	🖹 Zkopírovat ze schr
	\sim	Aktivo	vat vložený li	cenční kód	

Tento licenční kód je zaslán e-mailem, a je možné jej zkopírovat a následně pomocí tlačítka "*Zkopírovat ze schránky*" vložit do kolonek bez nutnosti přepisování. Po vyplnění kolonek se aktivuje tlačítko "*Aktivovat vložený licenční kód*", kterým je nutné vložení potvrdit a následně program zavřít.

1.5 Upozornění na možné problémy při manipulaci se systémovým datem

Pro kontrolu platnosti licencí si program NEMExpress kontroluje, zda nedošlo k nestandardní manipulaci s datem v počítači, zejména nezměnilo-li se datum na nějaké starší. Pokud k tomu došlo, program může tuto operaci vyhodnotit jako pokus o obejití vypršení platné licence, a může tak dojít k zablokování platnosti licence, přičemž nepomůže ani vrácení data na původní hodnotu.

Pokud po změně data v počítači dojde k zablokování platnosti licence, lze problém napravit v *menu - Volby - Správce licenci*, kde se klikne na tlačítko "*Obnovit licenční datum*". Zobrazí se dialog s postupem pro obnovu licenčního data a *Časová značka*. Ta je potřeba pro vygenerování *Certifikátu o reálném čase*, pomocí kterého lze program odblokovat.

Pro získání *Certifikátu o reálném čase* je nutné nás kontaktovat na: Telefon: 603 158 975, 273 134 900 E-mail: nemexpress@pluto.cz, mail@pluto.cz

1.6 Automatická kontrola verze programu, automatická aktualizace

Pro tuto funkci je nutné být připojen k internetu v okamžiku spouštění programu. Při každém spuštění se program dotazuje serveru, zda není k dispozici aktualizace programu.



Pokud je nalezena nová verze programu, nabídne ji uživateli ke stažení a nainstalování. Je důležité provádět aktualizace programu, protože každá nová verze obsahuje jednak změny v rámci požadavků bank a jednak i opravy zjištěných chyb a problémů. Pro kontrolu je možné sledovat webové stránky <u>https://www.pluto.cz/nemexpress-all-ke-stazeni/</u>.

Pokud je nalezena nová verze programu, objeví se okno s informací ohledně čísla stávající verze programu a čísla nové verze. Dále je v okně uvedeno, jaké změny byly provedeny. V dolní části okna jsou standardně tři tlačítka.

Tlačítko *Stáhnout a provést aktualizaci* provede stažení souboru ze serveru a instalaci aktualizace. Po dokončení se spustí program.

Tlačítko *Pouze stáhnout aktualizaci* provede stažení aktualizace na pozadí během spuštěného programu. Bude připravena k použití při dalším spuštění programu, kdy v okně s informací o nové verzi bude tlačítko *Provést aktualizaci*.

Tlačítko Spustit program provede spuštění programu bez ohledu na aktualizaci.

1.7 Zjištění verze programu NEMExpress

Číslo verze je v programu zobrazeno na více místech. Jednak je informace o verzi zobrazena v záhlaví programu:



a jednak v menu Nápověda - O aplikaci NEMExpress:



1.8 Nelze spustit aktualizaci (instalaci) - spustit jako správce

Někdy se stane, že nelze spustit aktualizaci (instalaci) a objeví se hlášení, že chybí oprávnění.



Na ikonu programu se klikne pravým tlačítkem myši a z plovoucí nabídky se vybere "*Spustit jako správce*". Následně proběhne instalace, či aktualizace, standardním způsobem.



1.9 Aktualizace programu z internetových stránek

Aktualizaci programu je možné provést i "manuálně" z webových stránek <u>https://www.pluto.cz/ke-stazeni/</u>.



Tento postup se používá v případech, kdy nejde provést automatickou aktualizaci při spuštění programu nebo je potřeba program přeinstalovat a též při nové instalaci programu na počítač (např. při pořízení nového počítače).

Po stažení a spuštění se v okně vybere varianta "Kompletní aktualizace programu" a klikne se na tlačítko Aktualizovat.



Při instalaci na nový počítač je vždy potřeba mít aktuální instalační klíč (registrační kód), který bude sdělen telefonicky, nebo zaslán e-mailem.

Instalační soubor je též možné z internetových stránek stáhnout na přenosné zařízení (např. flash disk) a z tohoto přenosného zařízení jej následně spustit na jiném počítači pro aktualizaci (instalaci) programu.

2 Základní práce s daty a nástroji programu NEMExpress

2.1 Základní popis programu NEMExpress

Program NEMExpress má jedno hlavní okno, ve kterém může být otevřeno několik dalších oken - odhadů. Každé takové okno (obsahující daný odhad) může být maximalizované, normální nebo minimalizované a je možné mezi nimi přepínat pomocí nabídky *Okno* v rámci menu.

Zavření okna je možné kliknutím na ikonu křížku v pravém horním rohu okna. Pokud je okno (např. odhad) v maximalizovaném stavu, jsou bezprostředně pod sebou dvě ikony křížku pro zavření. Horní ikona zavře celý program, dolní ikona zavře aktuální okno (např. odhad).

	záhlaví pro	ogramu					
	— mer	111	panel nás	trojů	– prace	ovní plocha	
NEMExpress, vy ze 2.1.61 beta Soubor V stup Úpravy D D D D D D D	Posudek - Nepojmenovaný 11 Vložit Formát Nástroje obb	y Okno Nápověda ∽ ⇔ ⊠	• []] 📴 📕]]3 = = = = # # 🛇 == = =	€ th th ⊞ ⊞ ⊞ ⊞ ∠ · ▲	* <u>ð</u> i *	_	
	Titulní strana						
Titulní strana	Metodika: Odhad č.:	Raiffeisen bank Číslo odhadu v evidenci	i odhadce:	Raiffeis	en		1
Identifikace nemovité věci	Předmět ocenění: Typ ocenění:	Rodinný dům - bez nebytových prosto	or ▼ □ Právo stavby				
Nález a místopis	Účel ocenění: Za přítomnosti:						
S1 ? Bizika	Název nemovité věci: Datum místního šetření:	31	Datum vyhotovení:	tto			
ត	Podle stavu ke dni:	dtto Datu	ım převzetí podkladů:	31 dtto			
Věcná hodnota	Objednatel Titul před jménem:		<u>.</u>	Banka			
Pozemky	Jmeno: Titul za jménem:	Phjmeni:					
A	Ulice:	Číslo popisné:	Číslo orientační:				
Porovnávací metoda	Telefon:	E-mail:					
7e Výnosová metoda	Cislo objednavky:	Datum objednavky:	21				
62	Objednatel: Klient 💌						
Rekapitulace	~	Fotografie 1	Foto	grafie 2			
		Wines - 0 Ki		Para – 0 Ki	7.	aB / 11B = 0.00 m ² / 0.00 m ²	•
WY CER. = U KC	PH = 0 KC	Vynos = 0 Kc		repto. = 0 KC	20	pr / or = 0,00 ms / 0,00 ms	

stavový řádek

Okno programu je rozděleno na dvě části - levý modrý pruh, který obsahuje nabídku jednotlivých *karet (formulářů)* a pravá část, kde se zobrazuje obsah vybrané karty (formuláře) pro vyplnění. Na spodním okraji je *stavový řádek*, kde se ukazují základní výsledky (výsledky jednotlivých oceňovacích metod, celkové plochy, stanovená obvyklá cena či NHZP).

V rámci jednotlivých karet (formulářů) se dále mohou vyskytovat *záložky*, které umožňují uspořádat související položky do skupin (např. záložky ve věcné hodnotě: zatřídění stavby, vybavení, popis), mezi kterými je možné přepínat. Záložka, která je aktivní, má zabarvený název.

Nabídka levého modrého pruhu se přizpůsobuje podle předmětu a typu ocenění a podle zvolené banky (metodiky).

2.2 Popis jednotlivých karet (formulářů) programu NEMExpress

Titulní strana

obsahuje základní údaje o odhadu, objednavateli a fotografie pro titulní stranu odhadu, případně další údaje v závislosti na vybrané bance (metodice)

Identifikace nemovité věci

katastrální údaje oceňovaných objektů, validace těchto dat v katastru nemovitostí

Nález a místopis

- obsahuje položky pro popis polohy stavby, pozemku a okolí, základní údaje o stavu posuzované nemovité věci, zajištění přístupu, informace o pronájmu a celkový popis

Rizika

obsahuje soupis rizik, která se mohou vyskytovat

Přehled jednotek

- zobrazí se při ocenění bytového domu či polyfunkčního objektu
- slouží pro vyplnění jednotek v objektu bez ohledu na to, zda je objekt na jednotky rozdělen (možnost zadat manuálně nebo v návaznosti na identifikaci nemovitostí)

Věcná hodnota

- při rekonstrukci jsou k dispozici samostatné formuláře pro stávající a budoucí stav
- obsahuje zatřídění a údaje potřebné pro výpočet věcné hodnoty stavby (jednotky)

Pozemky

- obsahuje položky pro popis a ocenění pozemků
- umožňuje zadat případné ostatní stavby, které mají vliv na cenu

Porovnávací metoda

- při rekonstrukci jsou k dispozici samostatné formuláře pro stávající a budoucí stav (volitelné - možnost zrušení zaškrtnutí "Použít v ocenění")
- obsahuje tabulku jednotlivých koeficientů (faktorů) použitých pro srovnání, kterou je možné upravovat dle aktuální potřeby, a seznam zadaných srovnávacích

Analýza tržního nájemného

obsahuje tabulky pro provedení analýz trhu za účelem stanovení obvyklých nájmů v dané lokalitě pro oceňované prostory, které lze následně přenést do výnosové metody

Výnosová metoda

- při rekonstrukci jsou k dispozici samostatné formuláře pro stávající a budoucí stav (volitelné - možnost zrušení zaškrtnutí "Použít v ocenění")
- obsahuje zatřídění a údaje potřebné pro výpočet výnosové hodnoty

Posouzení nákladů

posouzení nákladů od klienta a odhadovaných odhadcem, potřebné komentáře

Rekapitulace

- při ocenění v rekonstrukci nebo novostavby ve výstavbě se v rámci formuláře zobrazují výsledky pro stávající i budoucí stav
- obsahuje rekapitulaci výsledků jednotlivých použitých metod, pole pro vyplnění obvyklé ceny a komentář ke stanovení obvyklé ceny, možnost vyjádření ke kupní ceně, vhodnosti zástavy, silných a slabých stran oceňovaného objektu a případně cenové ukazatele (přepočet na jednotkovou cenu započitatelné plochy)

Podklady a přílohy

 obsahuje seznam podkladů použitých pro zpracování a příloh, které se přikládají k odhadu v elektronické podobě

Dohlídky

- obsahuje seznam zpracovaných protokolů o stavu stavby

2.3 Možnosti zadávání dat do formulářů

V rámci jednotlivých formulářů se zadávají potřebná data pro popisy a výpočty.

2.3.1 Přepínače

Slouží k výběru pouze jedné z možností. Výběr z alternativ se provádí kliknutím myší na požadovanou variantu. Volbu je možné provést i z klávesnice pomocí tabelátoru nebo kurzorových kláves a stiskem kláves Enter nebo mezerníku.

- O Nemovitost není řádně zapsána v katastru nemovitostí
- Nemovitost je řádně zapsána v katastru nemovitostí
- O Skutečné užívání stavby je v rozporu s její kolaudací
- Skutečné užívání stavby není v rozporu s její kolaudací

2.3.2 Zaškrtávací políčka

Slouží k výběru více možností. Zaškrtnutí se provede kliknutím myši na okénko nebo zvýrazněním položky pomocí kurzorových kláves a stisknutím klávesy Enter nebo mezerníku.

Využití:	🔽 bydlení	🗌 pronájem	🗌 podnikání	🔲 bydl. a podnik
Okolí:	🔽 bytová zóna	🔲 průmyslová zóna	🔲 nákupní zóna	🔲 ostatní
Ing. sítě:	🔽 / 🔽 voda	🔽 / 🗌 kanalizace	□ / □ plyn	🗹 / 🗌 elektro

2.3.3 Rozbalovací nabídka

Tato forma seznamu má vedle pole s popisem jedné z variant rozbalovací šipku. Po kliknutí levým tlačítkem myši na tuto šipku se celý rozbalí seznam variant. Požadovaná varianta se vybere kliknutím myši. V případě použití klávesnice se kurzorovými šipkami případně tabelátorem najede na seznam a stisknutím klávesy Enter se seznam rozbalí. Pohyb v rámci seznamu je opět kurzorovými šipkami a vybraná varianta se potvrdí klávesou Enter.

stáv	stávající 💌					
	stávající					
	novostavba ve výstavbě					
	v rekonstrukci					

2.3.4 Řádkový editor

Slouží pro zadávání krátkých textů, jako jsou názvy, čísla, výpočty apod. Rozlišuje se aktivní stav a editační stav.

Datum vyhotovení:	1.1.2016	Datum vyhotovení:	1.1.2016
aktivní stav		editační	í stav

Pokud je řádkový editor pouze aktivní, je zvýrazněn odlišnou barvou (modrou) než okolní text, není v něm kurzor a na editor se pohlíží jako na celek, tj. při stisku klávesy *Delete* se smaže celý obsah v poli.

V editačním stavu se pracuje s obsahem řádkového editoru. Pole není zabarvené a bliká v něm kurzor. Editaci zahájíte například tak, že do něj kliknete levým tlačítkem myši. Při stisku klávesy *Delete* se v tomto případě smaže jen jeden znak v místě, kde je umístěn kurzor.

Editaci je možné ukončit stiskem klávesy *Enter* nebo prostým přechodem k jiné položce. Pokud je obsah položky neúplný nebo chybný, je zobrazeno chybové hlášení. V takovém případě nemůže být editace položky ukončena, dokud není obsah správně zadaný. Pokud se v takovém případě stiskne klávesa *ESC*, provedené změny v editoru se zruší.

2.3.5 Vkládání čísel

V programu se rozlišují editory pro zadání čísel a editory pro zadání matematického výrazu.

Editory pro zadání čísel slouží hlavně pro vkládání čísel (například stáří). Číslo tvoří posloupnost cifer, která nesmí obsahovat jiné znaky (kromě mezer). Pokud se nejedná o celé číslo, je možné jako desetinné znaménko použít tečku nebo čárku. Všude, kde se očekává číslo, může být zadán i matematický výraz, který bude po ukončení editace vyhodnocen, tj. v editoru zůstane výsledné číslo.

Editory pro zadání matematického výrazu slouží hlavně pro zadání a uchování celého matematického výrazu, například pro výpočet obestavěného prostoru. Samozřejmě i do tohoto editoru je možné zadat přímo číslo.

10*8	= 80.00
80	= 80.00

Editory pro zadání výrazu se od ostatních odlišují tím, že jsou následovány rovnítkem a výslednou hodnotou. Pokud je editor prázdný nebo výpočet je matematicky chybný, zobrazují se místo výsledné hodnoty tři otazníky.

2.3.6 Vkládání data

Datum je třeba zadávat ve tvaru DD.MM.RRRR, kde DD je den, MM je číslo měsíce a RRRR je rok. Datum nesmí obsahovat mezery.

Správně zadané datum:

1.1.2016
01.01.2016

2.3.7 Seznamy a Přehledy

Většina objektů se může v programu vyskytovat v libovolném množství. Pro zadávání takových údajů program využívá seznamy a přehledy.

Pro zadávání jednodušších údajů se používají *seznamy*, kdy se údaj vypisuje přímo do editačních polí na jednom řádku. Seznam je tvořen jednotlivými řádkovými editory.

Seznam podlaží				
Тур	Název podlaží	Výška	Zastavěná plocha	m2
:	1. NP	3,00	10*8	= 80.00
:	zastřešení	2,70	80	= 80.00
Poklepáním přidáte další položky				

Pro komplikovanější údaje se pak používají *přehledy*. U přehledů jsou zobrazeny pouze vybrané údaje a zadávání údajů se provádí v samostatném okně.

Číslo	Název	Počet stran
0 🔍 1.	Výpis z katastru nemovitostí	1
0 🔍 2.	Kopie katastrální mapy	1
3.	Vložte další objekt	

Počet položek v seznamech a přehledech není omezen. Přidávání dalších položek se vždy realizuje prostřednictvím tlačítka "*Poklepáním přidáte další položky* ...", nebo "*Vložte další objekt* ...".

2.3.8 Vkládání a kopírování do seznamu a přehledu, změna pořadí v seznamu

Pokud je potřeba mezi dvě položky vložit další, stačí zvýraznit položku (1x kliknout myší) a stisknout klávesu INSERT. Následně se provede zkopírování zvýrazněné položky. U této nově vložené položky se pak dle potřeby změní obsah.

Pokud je potřeba změnit pořadí v již vytvořeném seznamu (např. v seznamu skupiny jednotek prohodit pořadí jednotek), stačí kliknout na danou položku, aby byla zvýrazněná a následně na ni znovu kliknout pravým tlačítkem myši. Z nabídky se vybere varianta *Vyjmout objekt* a daný řádek zmizí (bude uložen v paměti schránky). Následně je potřeba kliknout na řádek, nad kterým se má položka vložit. Na takto zvýrazněný řádek se znovu klikne pravým tlačítkem myši a z nabídky se vybere *Vložit objekt*.

Obdobným postupem je možné **kopírovat řádek seznamu mezi odhady** (např. srovnatelnou nemovitost). Ve zdrojovém odhadu se klikne na daný řádek, aby byl zvýrazněný a následně se na něj klikne pravým tlačítkem myši. Z nabídky se vybere *Kopírovat objekt* (bude uložen v paměti schránky). V cílovém odhadu se do již existujícího seznamu klikne pravým tlačítkem myši a z nabídky se vybere *Vložit objekt*.

2.3.9 Mazání řádku v seznamech a přehledech

Pokud je potřeba nějaký řádek smazat, je nutné, aby řádkový editor byl zabarvený v aktivním stavu (1x kliknout myší). Následně po stisku kláves CTRL + DELETE dojde ke smazání celého řádku.

2.3.10 Textový editor

Textový editor programu je vzhledově i funkčně přizpůsoben pro práci s textem jako například volba písma, formátování odstavců, kontrola pravopisu apod.

Místopis: charakteristika obce, poloha nemovitosti v obci Oceňovaný <u>rodinný dům</u> se nachází v městské části *Praha 10* na východním okraji Hlavního města Prahy. V lokalitě je **kompletni** občanská <mark>vybavenost.</mark>

2.3.11 Úprava textu v rámci textového editoru, kopírování, přesunutí

Pro úpravu textu je vždy nutné ho vybrat, tj. zvýraznit. *Blok* lze označiť dvěma způsoby - myší a klávesnicí.

Vyznačení bloku myší se provede tak, že levým tlačítkem myši klikneme na místo, kde chceme, aby blok začínal. Zatímco levé tlačítko myši držíme stisknuté, přejedeme část textu, kterou chceme označit. Až budeme s výběrem textu spokojeni, tlačítko myši uvolníme.

Při označování bloku pomocí klávesnice nastavíme kurzor pomocí kurzorových kláves na požadované místo začátku bloku. Potom stiskneme klávesu SHIFT, a zatímco ji držíme, pohybujeme opět pomocí kurzorových kláves kurzorem až na místo, kde blok končí (na tomto místě klávesu SHIFT uvolníme). K pohybu kurzoru můžeme použít i klávesy END, HOME, PAGE UP, PAGE DOWN.

Takto označený blok textu můžeme upravovat - například jej můžeme smazat pomocí klávesy DELETE, BACKSPACE, můžeme změnit formát písma v rámci celého bloku, můžeme jej zkopírovat nebo přesunout na jiné místo.

Kopírování části textu:

- označit text do bloku 1.
- 2. zvolit funkci kopírovat
- 3. nastavit kurzor na nové místo a zvolit vložit (možné opakovaně na různá místa)

Přesunutí (vyjmutí) části textu:

- 1. označit text do bloku
- 2. zvolit funkci *vyjmout* (text na původním místě nezůstane)
- nastavit kurzor na nové místo a zvolit vložit 3.

Pro kopírování a přesunutí je možno použít různé způsoby provedení:

kombinací kláves $CTRL + C$
v menu Úpravy - Kopírovat
ikona 🗎
pravým tlačítkem myši a z nabídky vybrat Kopírovat
kombinací kláves CTRL + X
v menu Úpravy - Vyjmout
-

ikona 👗 pravým tlačítkem myši a z nabídky vybrat Vyjmout

	kombinací kláves CTRL + V
	v menu <i>Úpravy</i> - <i>Vložit</i>
Vlozeni	ikona 🛍
	pravým tlačítkem myši a z nabídky vybrat <i>Vložit</i>

Kopírování části textu pomocí přetažení myší v rámci textového editoru:

Označíme text do bloku, na zvýrazněný blok klikneme levým tlačítkem myši a za současného držení levého tlačítka myši a klávesy CTRL popojedeme kurzorem na nové místo pro vložení textu. Během posunu myši se tvar šipky změní na šipku s obdélníkem, což naznačuje, že je ke kurzoru připojen text. Přesuneme na místo, kam chceme text vložit a pustíme tlačítko myši.

Přesunutí (vyjmutí) části textu pomocí přetažení myší v rámci textového editoru:

Označíme text do bloku, na zvýrazněný blok klikneme levým tlačítkem myši a za současného držení levého tlačítka myši popojedeme kurzorem na nové místo pro vložení textu. Během posunu myši se tvar šipky změní na šipku s obdélníkem, což naznačuje, že je ke kurzoru připojen text. Přesuneme na místo, kam chceme text vložit a pustíme tlačítko myši.

2.3.12 Změna fontu textu na výchozí – problém příliš velkého *.PDF

V programu NEMExpress je výchozím písmem font ARIAL. Pokud se texty do odhadu vkládají například kopírováním z internetu nebo z jiných dokumentů, může dojít ke změně výchozího písma na cizí font, který nemusí být programem plně podporován. Pro tento případ existuje klávesová kombinace CTRL+M.

Klikne se myší do textového pole (nejlépe na konec textu) a stiskne se kombinace kláves CTRL+M. V rámci celého textového editoru se nastaví výchozí font a parametry (velikost, řádkování).

2.4 Základní nástroje programu NEMExpress

2.4.1 Zásobník textů

V rámci oceňování se mohou často opakovat některé texty například pro lokality či komentáře k použitým metodám apod. V rámci programu NEMExpress je pro tyto potřeby k dispozici zásobník textů, kam je možné si uložit libovolné množství textů, které je pak možné vložit dle potřeby do textového editoru. Celkový přehled vložených textů je v *Editoru zásobníku textů* v menu *Nástroje*, kde je možné provádět i jednotlivé úpravy textů.

Aby byla zajištěna větší přehlednost, je zásobník textů rozdělen na část:

Globální - dostupná z každého textového editoru

Lokální - dostupná pouze pro konkrétní textový editor

Pro snadnou práci se zásobníkem textů jsou v panelu nástrojů k dispozici ikony pro kopírování do zásobníku, vyjmutí do zásobníku a vložení ze zásobníku.

Kopírování do zásobníku	ikona kombinací kláves <i>SHIFT</i> + <i>CTRL</i> + <i>C</i>
Vyjmutí do zásobníku	ikona kombinací kláves <i>SHIFT</i> + <i>CTRL</i> + <i>X</i>
Vložení ze zásobníku	ikona u kombinací kláves <i>SHIFT</i> + <i>CTRL</i> + <i>V</i>

Pokud je v odhadu text, který se často používá, tak se označí do bloku a klikne se na ikonu pro kopírování do zásobníku (případně pro vyjmutí do zásobníku). Otevře se dialogové okno, kde se zadá název ukládaného textu (pro jednoznačnou identifikaci obsahu textu) a vybere se lokální nebo globální zásobník pro uložení.

😚 Zásobník textů	– 🗆 X
Popis: komentář riziko povodeň	
Zkratka:	
» Přidat do globálního zásobníku	» Přidat do lokálního zásobníku
Globální:	Lokální: Jiný
	komentář riziko

Pro vložení požadovaného textu do nového odhadu pak stačí kliknout do konkrétního textového editoru a následně na ikonu pro vložení ze zásobníku. V případě lokálního zásobníku se nabídnou texty pro tento konkrétní textový editor, v případě globálního zásobníku se nabídnou všechny texty, které jsou v tomto typu zásobníku k dispozici.

Vložené texty lze editovat v editoru zásobníku textu, který se vyvolá v menu - Nástroje - Editor zásobníku textů. V levé části je zobrazena stromová struktura uložených textů

seřazených podle názvu textového editoru, kde byly vytvořeny. Pro úpravu je potřeba najít ten konkrétní textový editor a kliknutím na ikonu "+" se rozbalí nabídka vložených textů. Výběrem konkrétního názvu se v pravém okně zobrazí text. Ten je možné si podle potřeby upravit a následně uložit kliknutí na ikonu



2.4.2 Kalkulačka

V rámci nabídky menu *Nástroje* a současně i na panelu nástrojů je k dispozici kalkulačka. Na výběr je varianta standardní nebo stavařská. V rámci stavařské verze jsou uvedeny výpočty základních geometrických těles a objemů střech.



2.4.3 Lexikon měst a obcí

V rámci lexikonu je možné pro každou obec zjistit podrobnější informace například ohledně částí obce, počtu obyvatel, katastrálních území (informace ohledně vybavení obce jsou pouze orientační, některá vydání lexikonu tyto údaje neuváděly). Lexikon vydává každý rok Český statistický úřad. Platnost lexikonu je uvedena v horní části formuláře a je možné zpětně procházet jednotlivá vydání.



2.4.4 Elektronická pošta

Pro zrychlení komunikace mezi společností PLUTO-OLT s.r.o. a uživateli programu NEMExpress je v nabídce menu *Nástroje* k dispozici *Elektronická pošta* pro spojení pomocí emailu. Po kliknutí na tento nástroj se automaticky vygeneruje e-mail, ve kterém je již v příloze přiložen odhad, který je v daném okamžiku otevřen, a současně je přednastavena e-mailová adresa. Stačí do e-mailu popsat problém a dát odeslat.

2.4.5 Vzdálená pomoc

Vzdálená pomoc slouží k možnosti propojení Vašeho počítače s našimi techniky přes internet. Po kliknutí na tuto volbu v menu *Nástroje* se objeví dialog, ve kterém je zobrazeno ID a heslo pro toto konkrétní připojení. Při následném telefonickém rozhovoru pak po sdělení těchto dvou údajů je možné se připojit na Váš počítač a opravit případné problémy s programem. Toto *ID a heslo se generuje automaticky pro každé připojení* pro zvýšení bezpečnosti Vašeho počítače. Nemůže tedy dojít k žádnému následnému zneužití Vašeho počítače nebo Vašich dat bez Vašeho vědomí.



2.4.6 iPodatelna

V případě metodiky skupiny ČSOB probíhá odevzdání odhadu odesláním na iPodatelnu. Pro kontrolu odeslaného ocenění, zda je přijato nebo odmítnuto, je v menu *Nástroje* k dispozici *iPodatelna*.

Po kliknutí se otevře okno, kde je přehled zaslaných ocenění a u každého je uveden datum a stav podání.

Pořadové číslo	Čís	lo posudku	Objednatel	Datum podání	Stav podání	
× 1582	Ţ.	f sympty	at he de rete	11.1.2023	Odmitnuto	·
1583		44. C. A.	3949-11-18	11.1.2023	Prevzato	
1584	80	an tarafa	67673	19.1.2023	KValidaci	
Aktualiz	ovat	Zobrazit:	🛭 vše 🔿 poslední týc	den 🔿 poslední měsíc	Zavřít	

Je zde možnost si zobrazovat celkový přehled všech podání nebo pouze výběr za poslední týden nebo poslední měsíc.

Celý přehled podání lze aktualizovat kliknutím na tlačítko "*Aktualizovat*". Případně lze aktualizovat pouze vybrané podání kliknutím na něj pravým tlačítkem myši a vybráním nabídky "*Aktualizovat*".

× 1582	314/23/0
✓158 Aktualizovat	/0
158 Zjistit důvod odmítr	nutí 18

Pokud je podání odmítnuto, tak kliknutím pravým tlačítkem myši na podání se zobrazí nabídka a vybráním "*Zjistit důvod odmítnutí*" se zobrazí zdůvodnění iPodatelny. Toto zdůvodnění je posíláno též e-mailem.

Symbol "vykřičník" značí, že na iPodatelně nedošlo ani k převzetí, ale ani k odmítnutí. Pokud do 24 hodin po aktualizování nedojde ke změně, je potřeba zkusit odhad znovu odeslat. Po úspěšném odeslání je vhodné *podání s vykřičníky* odstranit, aby se zobrazovaly pouze přijatá nebo odmítnutá podání. Při každém spuštění nástroje iPodatelny se totiž program NEMExpress snaží tato podání aktualizovat.

V případě *podání s vykřičníkem* je možnost kontroly přímo na portálu iPodatelny, zda náhodou nedošlo k úspěšnému převzetí a program NEMExpress pouze neobdržel vadnou informaci.

Pro přihlášení do iPodatelny je potřeba ve webovém prohlížeči do řádku adresy zadat <u>https://ipodatelna.hypotecnibanka.cz</u>. Po výběru certifikátu dojde k přihlášení do portálu iPodatelny, kde je možné napřímo zkontrolovat stav podání.



2.4.7 Databáze porovnatelných nemovitostí (DPN)

V programu je možnost si vytvořit vlastní lokální databázi DPN, tj. databázi porovnatelných nemovitostí. Tato databáze se ukládá na disk počítače, na kterém je nainstalován program NEMExpress.

Po kliknutí v menu - Nástroje - Databáze porovnatelných nemovitostí (DPN) se zobrazí formulář "Databáze porovnatelných nemovitých věcí", v jehož spodní části je tlačítko "Přidat novou nemovitost do databáze".

Kliknutím na něj se zobrazí formulář "*Detailní informace o srovnatelné nemovité věci*", který umožňuje vyplnit podrobné informace k objektu pro jeho další použití v porovnávací metodě. Kliknutím na tlačítko "*Přidat tuto nemovitost do databáze porovnatelných nemovitostí*" dojde k jejímu uložení.

😚 Detailní informace o srovnatelné nemovité věci	_	×
Zatřídění Další informace Fotografie (veřejné) Fotografie (soukromé) Popis Poznámky (netisknou se s kartou)		
Název nemovité věci: Typ nemovité věci: Zdroj ceny: Neuvedeno Adresa nemovité věci Zdroj ceny: Neuvedeno		•
Kraj: Neuvedeno ▼ Okres: Neuvedeno ▼ Obec: Neuvedeno ▼ Ulice: Image: Comparison C		
Výměry Technický popis Obestavěný prostor 0 m3 Zastavěná plocha 1. NP: 0 m2 Výměra pozemku: 0 m2 Započitatelná plocha: 0,00 m2 Plocha zahrady: 0,00 m2 Podlahová plocha obytná / nebytová: 0 / 0 Počet podlaží podzemních / nadzemních: / 0 m2 Počet jednotek bytových / nebytových: / 0 m2		
Rekonstrukce: Celková rekonstrukce dílčí střecha fasáda, zateplení okna, dveře rekonstrukce v interiéru domu Poslední celková rekonstrukce v roce: Poslední dílčí rekonstrukce v roce:		•
Je Přidat tuto nemovitost do databáze porovnatelných nemovitostí Zavřít		

Přidání z karty Porovnávací metoda

Další možnosti je uložení vybrané srovnatelné nemovité věci, která byla použita v porovnávací metodě. V detailu srovnatelné nemovité věci (zobrazení po kliknutí na ikonu "Upravit") se u dolního okraje zobrazuje tlačítko "*Zobrazit kompletní detail nemovité věci*". Zobrazí se výše zobrazený formulář, který je možné dovyplnit a následně uložit do DPN pomocí tlačítka "*Přidat tuto nemovitou věc do databáze porovnatelných nemovitých věci (DPN)*".

2.4.8 Správa certifikátů a možnosti internetu, dílčí návody

Vzhledem k tomu, že v současné době jsou mezi uživateli na počítačích všechny operační systémy od Windows XP po Windows 11 a ty se vzájemně liší ohledně nastavení, tak pro usnadnění byl do menu Nápověda přidán přímý odkaz na Správu certifikátů a Možnosti internetu.

Nápověda		
,	▶■№ □津津 ◇■居居的的田田田	
Návody Q aplikaci NEMExpress eisen bank Číslo odhadu v evidenci odhad nný dům - bez nebytových prostor ▼ ající ▼	Nastavení emailového klienta Zaregistrování certifikátu pro CS Nastavení českých fontů Windows 8 Nastavení českých fontů Windows 10 Posouzení nákladů Identifikace nemovitostí ČS Identifikace nemovitostí Zpracování dohlídky	
	Da <u>t</u> abáze Valuo	

Kliknutím na *Správa certifikátů* se objeví okno se zaregistrovanými certifikáty na daném počítači. Tento nástroj slouží ke kontrole, zda se jej podařilo správně zaregistrovat. Správně zaregistrovaný certifikát je zobrazen na záložce *Osobní*.

Kliknutím na *Možnosti internetu* se objeví okno přímo na záložce *Upřesnit*. Toto okno se používá pro kontrolu parametrů *Zabezpečení* pro odesílání odhadů na iPodatelnu.

V sekci *Návody* jsou k dispozici dílčí kapitoly z manuálu pro komplikovanější případy (např. k posouzení nákladů, k vyplnění identifikace atd.) a popisy specifických nastavení v programu.

2.4.9 Nastavení přihlášení do aplikace Nahlížení do katastru nemovitostí

Pro využívání načítání dat z katastru nemovitostí - načtení LV v Identifikaci nemovité věci - je potřeba zvolit způsob přihlašování. Výchozí volbou je zadávání CAPTCHA ověření, tj. opsání kódu při načítání údajů.

Změna nastavení se provádí v menu - Volby - Nastavení - Internetové služby.

😚 Nastavení			
Program Uživatel Adres	sáře Stránka Nastavení bank Tisk Výpočet Komunikace Internetové služby		
Přenášení dat z realiti ✓ Přenést název z vybr	ních portálů raného inzerátu		
Nastavení přihlášení o	do aplikace Nahlížení do katastru nemovitostí		
Způsob přihlašování:	přihlásit Vaším účtem pro přístup do Dálkového přístupu 💌		
Přihlašovací jméno:	bez přihlášení, nutné zadávat CAPTCHA ověření		
Heslo:	přihlásit Vaším účtem pro přístup do Dálkového přístupu		
	přihlásit přes Národní bod pro identifikaci a autentizaci (eldentita)		

Pokud byla provedena registrace do služeb *Dálkového přístupu*, doporučujeme zvolit tuto variantu a vyplnit přihlašovací údaje k účtu Dálkového přístupu. Načítání požadovaných údajů z katastru nemovitostí se pak provádí bez nutnosti někam se přihlašovat nebo něco přepisovat.

3 Základní kroky při zpracování odhadu

3.1 Založení nového odhadu, jeho uložení, záložní kopie

Vytvoření odhadu se provede kliknutím na ikonu *Nový odhad* na panelu nástrojů nebo v menu lze zvolit nabídku *Soubor - Nový odhad*.



Program následně vyzve k zadání názvu odhadu (soubor bude mít příponu *.POS) a vybrání místa, kam bude odhad uložen. Uložení je možné do předem nastavené výchozí cesty, nebo je možné změnit místo uložení kliknutím na tlačítko "*Změnit aktuální cestu pro uložení nového souboru*" a následně nastavit nové místo pro uložení tohoto odhadu.

Založit nový soubor	Х
Zadejte název nového souboru V režimu automatického ukládádní je nutné vždy zadat název pro nově vytvářený soubor ! Výchozí cestu a název souboru je možné změnit v menu Volby / Nastavení - na kartě Adresáře	
Seznam naposledy zpracovávaných souborů:	
1. 24-16-csob.pos	-
2. 24-16-csob.rtf	
Výchozí cesta: 📄 Změnit aktuální cestu pro uložení nového souboru	
C:\Users\Capaliniova\Documents\Posudky a Odhady\	
Název souboru:	
V Ok X Zrušit	

Tento postup je zvolen z důvodu snížení rizika ztráty dat (např. výpadkem proudu). Program nyní provádí v nastaveném časovém intervalu bezpečnostní zálohu všech rozpracovaných odhadů do samostatného adresáře. Pokud dojde k nekorektnímu ukončení činnosti programu, dokáže program sám obnovit rozpracovaný odhad. Je však nutné, aby odhad byl předtím uložen pod svým názvem.

3.1.1 Záložní kopie - obnovení při poškození souboru *.pos

Současně s vytvořením souboru s příponou *.POS se automaticky vytváří záložní kopie s příponou *.BAK a ukládá se do stejného adresáře. **Pokud dojde k poškození souboru *.POS, tak je možné použít tento záložní soubor.**

V menu *Soubor* se vybere volba *Otevřít*. Následně v okně *Otevřít soubor* se zvolí daný adresář, kde je uložený odhad, v dolní části okna se z rozbalovací nabídky vybere varianta *Záložní soubory programu NemExpress (*.bak)* a vybraný záložní soubor se dá otevřít. Tento soubor je pak potřeba uložit s příponou *.POS kliknutím v menu *Soubor - Uložit jako*

Název souboru:		Otevřít
Soubory typu:	Posudky a odhady programu NemExpress (*.pos)	Zrušit
	Posudky a odhady programu NemExpress (*.pos) Textové dokumenty (*.tf) Fotografie, obrázky	
	Zalozni soubory programu NemExpress (".bak)	

3.1.2 Otevírání existujícího odhadu v rámci programu NEMExpress

Již uložený odhad je možné otevřít v menu Soubor - Otevřít nebo ikonou na panelu nástrojů.



Stejně tak je možné využít **nabídku naposledy otevřených odhadů**, která se nachází v menu *Soubor*. Počet naposledy otevřených odhadů je možné nastavit v menu *Volby - Nastavení -* karta *Program*, a je možné volit v rozmezí od 1 - 20 odhadů. Po změně je potřeba potvrdit kliknutím na *OK* a zavřít program. Změna nastavení se provede po novém spuštění programu.

Program
Vzhled: NemExpress 💌
Měřítko zobrazení zadávacích formulářů: 100 % 💌
🔽 Při spuštění programu obnovovat poslední stav programu
Při více uživatelských licencích použít oddělená uživatelská data
Při startu programu automaticky zjišťovat, je-li k dispozici aktualizace
🔽 Automatické ukládání posudku 🛛 🗖 Vyžadovat zadání jména souboru ihned při vytvořen
Interval automatického ukládání souboru: 5.00 (v minutách)
Počet naposledy otevřených odhadů (1 až 20): 5 (zobrazení v menu Soubor

3.1.3 Nastavení možností pro ukládání

Interval automatického ukládání souboru je nastaven na 5 minut. Změnu intervalu automatického ukládání je možné provést v menu *Volby - Nastavení -* karta *Program*.

Výchozí cesty pro ukládání a načítání odhadů jsou nastaveny v menu Volby - Nastavení - karta Adresáře. Pokud uvedené cesty nevyhovují, je možné je přenastavit pomocí tlačítek "Výběr adresáře".



3.1.4 Zrušení zadávání jména souboru při vytvoření

V menu *Volby - Nastavení -* karta *Program* je možné vypnout požadavek na pojmenování odhadu okamžitě při jeho založení. Stačí zrušit zaškrtnutí u "*Vyžadovat zadání jména souboru ihned po vytvoření*". V takovém případě však, pokud odhad nebude následně uložen, může v případě problému dojít ke ztrátě dat.

Program	
Vzhled: NemExpress 💌	
Měřítko zobrazení zadávacích formulářů: 100 %	6 -
🔽 Při spuštění programu obnovovat poslední sta	v programu
Při více uživatelských licencích použít odděler	á uživatelská data
Při startu programu automaticky zjišťovat, je-	i k dispozici aktualizace
Automatické ukládání posudku	Vyžadovat zadání jména souboru ihned při vytvoření
Interval automatického ukládání souboru:	5,00 (v minutách)
Počet naposledy otevřených odhadů (1 až 20):	5 (zobrazení v menu Soubor)

3.2 Zpracování ocenění

3.2.1 Volba metodiky

Program NEMExpess je společný pro všechny bankovní ústavy, které předtím měly samostatné programy řady NEMExpress, přičemž každým rokem dochází k rozšiřování nabídky metodik.

Jako první krok po založení odhadu je zapotřebí zvolit správnou metodiku, ve které je požadavek ocenění vypracovat.

Titulní strana		
Metodika:	ČSOB (Retail) 💌 🙃 ČSOB H	lypoteční 🔿 ČSOB stavební spořitelna
Odhad č.:	Skupina České spořitelny	hci odhadce:
Vypracovat odhad jako:	Skupina ČSOB	ČSOB (Retail) Hypoteční
Předmět ocenění:	Skupina Raiffeisen bank Skupina Wüstenrot (nyní Moneta)	ČSOB komerční nemovitosti ČSOB stavební spořitelna
Typ ocenění:	Max banka	Pravo stavby
Účel ocenění:	mBank	
Za přítomnosti:	Skupina MONETA Money Bank	
Název nemovité věci:	Sberbank CZ	
Datum místního šetření:	Oberbank AG	Datum vyhotovení: 🔄 🛐 🔽 dtto
Podle stavu ke dni:	AirBank	tum převzetí podkladů: 🛛 🔄 🚮 🦵 dtto
	Ceska komora odnadcu majetku	
Objednatel	Banka Creditas	👷 Banka

Nabídka aktivních metodik se upravuje podle oprávnění každého uživatele.

3.2.2 Uživatelsky definovaná metodika

K dispozici i univerzální metodika "*Uživatelsky definovaná*". Jedná se o metodiku pro tržní oceňování, kterou je možno použít pro notáře a pro bankovní ústavy, které nemají vlastní program pro oceňování (pokud to umožňuje).

V menu *Volby - Nastavení -* karta *Uživatelská metodika* je možno zadat název banky, logo, email pro elektronické zaslání a naskenované razítko s podpisem (to se automaticky vloží na titulní stranu).

😚 Nastavení	Alerain do destruction and a second				
Program Uživatel A	dresáře Stránka Nastavení	bank Tisk Výpod	čet Komunikace	Internetové služby	Uživatelská metodika
Nastavení uživatels	sky definované metodiky				
Název metodiky:	Zadejte název banky				
Elektronická adresa:					
Logo metodiky:	2	Podpis, razítko:	2		
					
	a				
	X		×		

3.2.3 Způsoby číslování odhadů

Některé banky mají svůj vlastní systém číslování odhadů (vlastní číselné řady) a s tím se váže i různý způsob vyplňování kolonky pro číslo odhadu přímo v programu. Při číslování odhadů jsou povoleny pouze číslice a případně znak /.

Česká spořitelna	- vyplňuje se pouze pořadové číslo odhadu
Stavební spořitelna České spořitelny	- celý tvar čísla se sestaví automaticky při výstupu
Erste bank	ve tvaru číslo odhadce / pořadové číslo odhadu / rok
Waldviertler Sparkasse Bank AG	
ČSOB stavební spořitelna	
Moneta stavební spořitelna	
Max banka	
mBank	
Banka Creditas	

Česká spořitelna - znalecký posudek - nutno vyplnit celé číslo posudku

skupina ČSOB

vyplňuje se celé číslo odhadu ve tvaru číslo odhadce / rok / pořadové číslo odhadu (999/99/999)

Raiffeisen bank	 nutno vyplnit celé číslo odhadu
MONETA Money Bank	
Oberbank AG	
AirBank	
Česká komora odhadců majetku	
Uživatelsky definovaná	
Raiffeisen stavební spořitelna RSTS	- nutno vvplnit celé číslo odhadu

Raiffeisen stavebni sporitelna RSTS - nutno vyplnit cele čislo odhadu			
	- v případě opravy se přidává - O s pořadovým číslem (naně O 1)		
	 v případě dodatku se přidává -D s pořadovým číslem (napřD1) 		

3.2.4 Typ výstupu, předmět a typ ocenění, volba použít v ocenění Typ výstupu

Dle zákona č. 151/1997 ve znění č. 237/2020 a pozdějších je potřeba rozlišovat, zda se jedná o *odhad tržní hodnoty* nebo *odhad obvyklé ceny*. O obvyklou cenu se jedná pouze v tom případě, že splňuje §2 odst. 2 , tj. obvyklá cena se určí porovnáním ze sjednaných cen.

Vypracovat odhad jako:	Odhad tržní hodnoty 💌
Předmět ocenění:	Odhad obvyklé ceny to
Typ ocenění:	Odhad tržní hodnoty

Předmět ocenění

Položkou *Předmět ocenění* se volí základní zatřídění nemovité věci, která je hlavním předmětem ocenění. Nabídka se liší podle vybrané metodiky (banky) a dále zda je nabídka základní nebo rozšířená o komerční objekty (mezi komerční objekty patří i ocenění skupin více než 3 objektů).

Předmět ocenění:		Rodinný dům - bez nebytových prostor	•
Typ ocenění:		Rodinný dům	•
líčel ocenění:		Bytová jednotka	
ocer oceneni.		Nebytový prostor	•
Název nemovítě věcí:		Objekt pro individuální rekreaci	•
Datum místního šetřer	ní:	Jednoduchá stavba	
Podle stavu ke dni:	1	Pozemek pro rezidenční výstavbu	
Foule stavu ke uni.		Skupina (2 a více)	
		Bytový dům	
Objednatel		Polyfunkční objekt	•
Titul před jménem:		Hala (provozní objekt)	
Jméno:		Areál	
Titul za jménem:		Objekt služeb a občanské vybavenosti	
Společnost:		Objekt pro spol. ubyt. a rekreaci	
		Pozemek pro komerční výstavbu	•
Ulice:		Pozemky ostatní	•
Obec:		Developerský projekt	•
Telefon:		Ostatní	

Typ ocenění

Položka *Typ ocenění* může nabývat tří hodnot (stávající, novostavba ve výstavbě, v rekonstrukci), v případě metodiky skupiny ČSOB pěti hodnot (stávající, novostavba ve výstavbě, novostavba dokončená, v celkové rekonstrukci, s probíhajícími změnami) a v případě ocenění pozemků dvou hodnot (současný stav, současný a budoucí stav). Podle této položky se řídí, zda se bude stanovovat obvyklá cena pro současný stav nebo obvyklá cena pro současný a budoucí stav (v případě České spořitelny se stanovuje NHZP).

Pokud je vybrána hodnota "**novostavba ve výstavbě**" či "novostavba dokončená", provádí se ocenění pro budoucí stav, přičemž na kartě *Věcná hodnota* na záložce *Vybavení* se vyplní rozestavěnost stavby ke dni místního šetření.

Pokud je vybrána hodnota "**v rekonstrukci**", "**v celkové rekonstrukci**" nebo "**s probíhajícími změnami**", lze v programu vyhodnotit dva nezávislé stavy - *stávající a budoucí stav* pro věcnou hodnotu, porovnávací metodu a výnosovou metodu.

Použít v ocenění

Jelikož ne vždy je potřeba provádět všechny nabízené metody - například výnosovou metodu, nebo provádět porovnávací metodu pro stávající i budoucí stav, je na tyto karty umístěna možnost "*Použít v ocenění*". Pokud na danou kartu není v průběhu vypracování kliknuto, je výchozí stav bez zaškrtnutí. Pokud se na danou kartu klikne, nabídka se zaškrtne a pokud není cílem metodu použít, je nutné toto zaškrtnutí zrušit.



3.3 Odeslání odhadu do banky

Odeslání odhadu se řídí dle metodiky dané banky. Některé banky mají své vlastní produkty pro odeslání odhadu. V případě skupiny ČSOB se jedná o *iPodatelnu*, v případě ČSOB stavební spořitelna se jedná o *e-podatelnu*, v případě České spořitelny se výstupní soubor nahrává do systému *REV (Partner24)*. U ostatních bank se odhad odesílá elektronickou poštou (e-mail), případně se nahrává do uložiště (Raiffeisen bank).

Pro odeslání odhadů elektronickou poštou je zapotřebí mít poštovního klienta (např. Microsoft Outlook či Thunderbird), kde jsou nastaveny poštovní účty, které slouží pro běžné odesílání a přijímání elektronické pošty. Případně mít nastaveného *Interního poštovního klienta v rámci programu NEMExpress*.

3.3.1 Varianty odesílání odhadů dle jednotlivých bank

Odeslání, případně vygenerování výstupu, se provádí v menu z nabídky *Výstup*. Při tomto kroku jsou vygenerovány soubory, které jsou již pojmenované přesně podle požadavků jednotlivých bank. Pro úspěšné odeslání a zpracování v bankách je nutné tyto názvy neměnit.

skupina Česká spořitelna	 program vygeneruje výstupní soubor *.ZIP tento soubor se pak nahraje do systému REV 			
	- tento soubor se par namaje do systemu KEV			
skupina ČSOB	 - z programu se odhad odesílá přímo na iPodatelnu - program odesílá soubory *.PDF a *.XML - podepisování dig. certifikátem POZOR: certifikát musí být komerční 			
ČCOD (1 (Y) 1	11 1 1 /1/ ×/ 1 . 1			
CSOB stavební spořítelna	 - z programu se odhad odesíla přímo na e-podatelnu - program odesílá soubory *.PDF a *.XML - podepisování dig. certifikátem (ideálně komerční) 			
Raiffeisen bank Raiffeisen stavební spořitelna	 odesílání e-mailem - program odesílá soubory *.PDF a *.XML nahrání do uložiště - ve Výstupu samostatně vygenerovat *.PDF a *.XML 			
Moneta stavební spořitelna (dříve Wüstenrot)	 - z programu se odhad odesílá e-mailem - program odesílá soubor *.PWE - podepisování dig. certifikátem 			
mBank	 - z programu se odhad odesílá e-mailem - program odesílá soubor *.ZIP, který obsahuje *.PDF a *.XML - podepisování dig. certifikátem 			
Max banka Oberbank AG Equa bank AirBank Banka Creditas	 - z programu se odhad odesílá e-mailem - program odesílá soubory *.PDF a *.XML 			
MONETA Money Bank	 program vygeneruje soubory *.PDF a *.XML tyto soubory se pak nahrají do datového skladu 			

- podepisování dig. certifikátem

3.3.2 Nastavení interního klienta elektronické pošty

Pokud odhadce nevyužívá žádný program pro elektronickou poštu (např. MS Outlook, Mozilla Thunderbird apod.) a pro přístup do své e-mailové schránky využívá přímo webové rozhraní (např. na www.seznam.cz), je možné pro odesílání odhadů přímo z programu NEMExpress využívat **interního klienta elektronické pošty**.

V menu Volby se klikne na Nastavení a vybere se záložka Komunikace. Zde se v rozbalovací nabídce vybere varianta interního emailového klienta (pro odesílání přes Seznam, Centrum, Google, ...).

🌾 Nastavení	
Program Uživatel Adresáře Stránka Nastavení bank Tisk	Výpočet Komunikace Internetové služby Uživatelská metodika
E-mailová pošta	
Pro odesílání e-mailové pošty používat: interního emailového k	klienta (pro odesílání přes Seznam, Centrum, Google,) 💌
Doménové jméno mého poštovního serv výchozí emailový progra	am ve Vašem počítači (Outlook, Thunderbird,)
Zobrazované jméno odesílatele: PLUTO interniho emailového kli	enta (pro odesilání přes Seznam, Centrum, Google,)
Vaše adresa elektronické pošty: nemexpress	@seznam.cz ▼ Kopie zprávy do mé e-mailové schránky
Heslo k e-mailové schránce: ********	🔽 zobrazit heslo

Z nabídky se vybere *Doménové jméno mého poštovního serveru*, například seznam.cz, volny.cz apod. podle toho, od jakého poskytovatele je e-mail (to, co je za zavináčem).



Další údaje se týkají přímo Vašeho účtu.

Zobrazované jméno odesílatele: zobrazuje se u e-mailů, např. Vaše jméno a příjmení

Vaše adresa elektronické pošty: e-mailová adresa Vašeho účtu (např. nemexpress@seznam.cz), přičemž se vyplní pouze část před zavináčem.

Je možné zaškrtnou "*Kopie zprávy do mé e-mailové schránky*", čímž kopie každého zaslaného e-mailu do banky bude též zaslána na zadanou adresu.

Heslo: heslo k Vašemu účtu. Pro lepší zadávání je zde možnost zaškrtnout "zobrazit heslo".

V případě, že se jedná o e-mailový server, který není uvedený v nabídce, vybere se *jiný e-mailový server*. V tomto případě je potřeba vyplnit přesné nastavení SMTP serveru poskytovatele Vaší emailové schránky. Tyto informace jsou většinou k dispozici na internetových stránkách většiny poskytovatelů. Následně se klikne na OK a nastavení se uloží.

3.3.3 Problém s odesláním na iPodatelnu

Problém s odesláním na iPodatelnu může být způsoben více důvody:

1) iPodatelna je neaktivní

Kontrola pomocí přímého přihlášení přes webové rozhraní zadáním internetové adresy <u>https://ipodatelna.hypotecnibanka.cz</u>. Pokud se nepodaří přihlášení, tak iPodatelna v daný okamžik nefunguje. Zde je možné též přímo kontrolovat stav jednotlivých podání.

2) Certifikát není platný nebo je špatně nainstalovaný

V programu NEMExpess v menu Nápověda přímý odkaz na správu certifikátů.

Nápověda		
Nápově	da pro NemExpress	F1
Správa o	ertifikátů	
Možnos	ti internetu	
O aplika	ci NEMExpress	

Kliknutím na *Správa certifikátů* se objeví okno se zaregistrovanými certifikáty na daném počítači. Je nutné, aby certifikát byl zobrazen na záložce *Osobní* a dále je potřeba zkontrolovat datum platnosti certifikátu, zda náhodou není prošlý.

			Certifikáty		
Zamýšleny	ý účel:	<vše< th=""><th>></th><th></th><th>3</th></vše<>	>		3
Osobní	Ostatní u	živatelé	Zprostředkující certifikační autority	Důvěryhodné kořer	nové ce 💶
Vysta	veno pro	-17	Vystavitel	Datum uk	Popisný n
			I.CA Qualified 2 CA/RSA 02/2016 I.CA Public CA/RSA 07/2015	21.11.2017 21.11.2017	<Žádný> <Žádný>

3) Není komerční certifikát, ale došlo k prodloužení kvalifikovaného

Pro odesílání odhadů na iPodatelnu je zapotřebí, aby se jednalo o **komerční certifikát** (v případě certifikátu ICA). Kvalifikovaný certifikát ICA nyní slouží pouze pro podpisy e-mail a dokumentů.

			Certifikáty	
Zamýšleny	ý účel:	<vše< th=""><th>•></th><th>~</th></vše<>	•>	~
Osobní	Ostatní u	živatelé	Zprostředkující certifikační autority	Důvěryhodné kořenové ce 🔹 🕨
Vysta	veno pro		Vystavitel	Datum uk Popisný n
			I.CA Oualified 2 CA/RSA 02/2016	21.11.2017 <Žádný>
-			I.CA Public CA/RSA 07/2015	21.11.2017 <Žádný>

4) Kontrola zabezpečení

V *Nápovědě* je varianta *Možnosti internetu*. Zde na záložce *Upřesnit* je potřeba sjet až na položku *Zabezpečení* a zkontrolovat, zda jsou níže uvedené položky správně zaškrtnuté.



3.3.4 Problém odesílání způsobený uloženým neplatným certifikátem

V menu *Volby - Nastavení -* na záložce *Nastavení bank* je uložen původní certifikát, který již má prošlou platnost. Je nutné kliknout na tlačítko "...", vybrat aktuálně platný certifikát a zavřít kliknutím na *OK*. Případně pomocí tlačítka s křížkem nastavený certifikát vymazat.

Skupina Hypoteční banka a ČSOB	
Identifikátor odhadce: 777	
Digitální certifikát pro podpis odhadu:	🗙

3.3.5 Výstupní PDF soubor je příliš velký

Jedná se o případ, kdy do textového pole v odhadu byl zkopírován text z jiného programu nebo internetu (např. popis srovnatelné nemovitosti). Pokud se nejedná o standardní font, ukládá se do výstupního souboru PDF i knihovna daného fontu. Je potřeba na konci každého zkopírovaného textu stisknout **kombinaci kláves CTRL** + **M**. Tím se nastaví výchozí font. Pak teprve znovu vygenerovat výstup pro odeslání. PDF soubor by již měl mít běžnou velikost.

3.4 Typy výstupních dokumentů

V rámci menu je nabídka Výstup, v níž se nachází možnosti pro práci s výstupním souborem odhadu.



Volbou *Výstup do RTF* se vygeneruje soubor *.rtf, který se automaticky uloží na stejné místo, kde je uložený i odhad *.pos. Tento soubor *.rtf je možné otevřít v jakémkoli textovém editoru (například MS WORD) a dále s ním pracovat, vytisknout apod. Vzhledem k tomu, že výstupní soubor *.rtf má často po úpravách příliš velkou velikost, je doporučeno jej nejprve uložit do formátu *.doc nebo *.docx (pro MS WORD) a následně jej upravovat.

Volbou *Výstup do PDF* se vygeneruje soubor *.pdf, který se automaticky uloží na stejné místo, kde je uložený i odhad *.pos.

Volbou *Otevřít externě* se zobrazí okno pro výběr místa uložení, do kterého se uloží soubor *.rtf a automaticky se otevře například v MS WORD (pokud je výchozí textový editor). Následně je možné s ním pracovat jako při variantě *Výstup do RTF*.

Volbou *Prohlédnout odhad* se zobrazí výstupní soubor přímo v textovém editoru, který je součástí programu NEMExpress. Při této variantě nelze výstupní soubor editovat. Je možné jej uložit ve formátu *.rtf (a následně jej otevřít např. v MS WORD a dál s ním pracovat), případně ho vytisknout.

Volbou *Upravit odhad* se zobrazí výstupní soubor přímo v textovém editoru, který je součástí programu NEMExpress. Oproti předchozí variantě lze v tomto případě obsah editovat. Je možné jej uložit ve formátu *.rtf (a následně jej otevřít např. v MS WORD a dál s ním pracovat), případně ho vytisknout.

Možnost *Výstup do XML* se zobrazuje u bank, kdy se jednotlivé výstupní soubory (*.pdf a *.xml) nahrávají do uložiště. Je možné tak samostatně vygenerovat *.xml.

3.5 Upravení výstupu před exportem do PDF pro odeslání do banky

Někdy se stane, že je potřeba mírně upravit výstup odhadu před finálním generováním PDF pro odeslání do banky. Např. v případě Reiffaisenbank se do zástavní smlouvy kopíruje znění předmětu ocenění z odhadu, který je automaticky sestavován programem. V komplikovanějších případech se může stát, že vygenerovaný předmět ocenění neodpovídá skutečnosti a je nutné ho upravit tak, aby se PDF vygenerovalo z takto upraveného výstupu.

V tomto případě se použije volba *Upravit odhad*. Výstupní soubor se zobrazí v textovém editoru, který je součástí programu NEMExpress. Následně se například upraví znění předmětu ocenění. Po úpravě textu se rovnou klikne na *Výstup - Odeslat odhad e-mailem*. Soubor PDF, který se odesílá do banky, se tak vytvoří z takto upraveného výstupu. Po odeslání si upravený výstup dejte uložit do RTF a teprve pak jej zavřete.

4 Popis jednotlivých karet

4.1 Karta Titulní strana

Tato karta obsahuje základní informace, které se uvádí na titulní straně výstupu odhadu. Jsou zde uvedeny informace týkající se odhadu (volba metodiky, číslo odhadu atd.) a objednavatele a případně další kolonky, které jsou specifické pro jednotlivé banky (například v případě České spořitelny se jedná o vystavitele kontaktního listu, v případě ČSOB Hypoteční banky výběr pobočky apod.).

Titulní strana		
Metodika:	Raiffeisen bank	
Odhad č.:	Císlo odhadu v evidenci odhadce:	Kainteisen
Vypracovat odhad jako:	Odhad tržní hodnoty 💌	BANK
Předmět ocenění:	Rodinný dům - bez nebytových prostor 💌	
Typ ocenění:	stávající 💌 🔽 Právo stavby	/
Účel ocenění:		
Za přítomnosti:		
Název nemovité věci:		
Datum místního šetření:	Datum vyhotovení:	🛐 🗖 dtto
Podle stavu ke dni:	🔄 🔄 🖂 🖂 🔄 🔄 🔄 🔄 🔄	31 dtto
Titul před jménem: Jméno: Titul za jménem: Společnost: Ulice: Obec: Telefon: Číslo objednávky: Pobočka:	Příjmení: IČO: DIČ: DIČ: Číslo popisné: Číslo orientační: PSČ: E-mail: Datum objednávky: 31	
Objednatel: Klient 💌	Fotografie 1	-otografie 2
PH - 0 Kč	Výnos – 0 Kč	Repro. = 0 Kč

Na závěr se vkládají dvě fotografie oceňovaného objektu, které budou na titulní straně výstupu.

Pro práci s fotografiemi slouží 7 ikon po levé straně: otevřít ze souboru (vložit obrázek), uložit do souboru (uložení obrázku z programu), upravit (otevře se editor fotografií), naskenovat (skenování přímo do programu), vložit ze schránky (vložení obrázku získaného například pomocí funkce Print Screen nebo zkopírováním do schránky), orámovat (orámování obrázku), odstranit (smaže obrázek).

4.2 Karta Identifikace nemovité věci - kromě České spořitelny

Karta *Identifikace nemovité věci* slouží k přesnému popisu oceňovaných nemovitých věcí podle katastrální specifikace. Údaje na tuto kartu se zadávají dle výpisů z katastru nemovitostí. Všechny údaje (pokud jsou v katastru evidovány) se ověřují vůči katastru nemovitostí.

V katastru nemovitostí se stavby kontrolují podle č.p. nebo č.e. a části obce, vlastníci podle RČ nebo IČO a parcely podle parcelního čísla a katastrálního území.

Nejprve je potřeba zvolit, zda se jedná o jedno LV, více LV v jednom katastrálním území nebo více LV v různých katastrálních území. Tato volba má následně vliv na rozložení a validaci dat.

<u>Poznámka:</u> V případě ocenění 1 jednotky, která se nachází v domě zapsaném na stejném LV jako pozemek, je možné použít variantu "Na jednom LV".

```
Nemovitosti jsou zapsány: 💿 Na jednom LV 🔗 Na více LV v jednom k.ú 🔗 Na více LV v různých k.ú
```

Vyplní se číslo listu vlastnictví a dále se uvedou požadované informace o zatřídění do katastrálního území (nejrychlejším způsobem je přímo zadáním kódu katastrálního území do kolonky "*Kód kú:*") včetně ulice, čísla orientačního a PSČ.

Následně se postupně vyplňuje seznam vlastníků, staveb, pozemků a případně jednotek či práva stavby.

V rámci jednotlivých předmětů ocenění se vyskytují čtyři verze formuláře. 1) pro většinu objektů:

VLASTNÍCI Legenda: FO - Fyzická osoba, BPS - Budova přídat	PO - Právnická osoba, SJM - Sp ného spoluvlastnictví, JPS - Jed	olečné jmění manželů, PPS - F notka přídatného spoluvlastr	Parcela přídatného nictví, PSPS - Právo	spoluvlastnictví stavby přídatného spoluvlas	stnictví				
Typ RČ / IČO	/ IČO Jméno a příjmení / Název Adresa Vlastnický / VP jmenov Ověřeno Detail								
Přidat dalšího vlastníka									
STAVBY Poznámka: v případě budov, k	xteré mají více částí (vchodů) je	nutno do položky Číslo budo	vy zadat všechny č	ásti budovy. Lze použít zápis	123,124,125,12	5 nebo 1	23-126.		
Část obce		Typ stavb	Y	Číslo budovy	Použít Ové	iřeno	Detail		
Přidat další stavbu									
PRÁVA STAVBY									
K poze	Úč	ely práva stavby		Konec platnosti	Použít Ové	iřeno	Detail		
Přidat další právo stavby									
POZEMKY									
Parcelní PČ podd I	PČ díl Druh číslování	Původ pozemku	Výměra	Druh pozemku	Použít Ově	řeno	Detail		
Přidat další pozemek									

2) pro jednotky:

VLASTNÍCI								
Legenda: FO - Fyzická osoba, PO - Právnická osoba, SJM - Společné jmění manželů, PPS - Parcela přídatného spoluvlastnictví								
BPS - Budova přídatného sp	oluvlastnictví, JPS - Jed	notka přídatného spoluvlastr	nictví, PSPS - Právo	o stavby přídatného spol	uvlastnictví			
Typ RČ/IČO	Iméno a příjmení / N	ázev A	dresa	Vlastnický … /	VP jmenov	Ověřeno	Detail	
Přidat dalšího vlastníka				· · · · · ·				
1								
STAVBY								
Číslo LV:								
Poznámka: v případě budov, které ma	ají více částí (vchodů) je	nutno do položky Číslo budo	vy zadat všechny i	části budovy. Lze použít z	ápis 123,124,12	25,126 nebo	123-126.	
Část obso		Tup staub		Číslo hudovy	Boužít	Ověřene	Dotail	
		Typ stavb	Ŷ	CISIO DUUOVy	POUZIC	Overeno	Detail	
Pridat dalsi stavbu								
JEDNOTKY								
Číslo LV:								
Jednotka v budově	Č. p. Čís	lo jednotky Spoluvlast	/ SP jmenov	. Způsob využití	Použít	Ověřeno	Detail	
Přidat další jednotku								
74								
POZEMKY								
Číslo LV:	Г	dtto stavba						
Parcelní PČ podd PČ díl	Druh číslování	Původ pozemku	Výměra	Druh pozemku	Použít	Ověřeno	Detail	
Přidat další pozemek								

3) pro polyfunkční objekt:

VLASTNÍCI Legenda: FO - Fyzická osoba, PO BPS - Budova přídatnéh	- Právnická osoba, SJM - Sp o spoluvlastnictví, JPS - Jed	polečné jmění manželů, PPS - P Inotka přídatného spoluvlastn	arcela přídatného ictví, PSPS - Právo	o spoluvlastnictví stavby přídatného spoluv	lastnictví		
Typ RČ / IČO	D Jméno a příjmení / Název Adresa Vlastnický … / VP jmenov… Ověřeno Detail						
Přidat dalšího vlastníka							
STAVBY Poznámka: v případě budov, kter	é mají více částí (vchodů) je	e nutno do položky Číslo budo	vy zadat všechny č	ásti budovy. Lze použít záp	is 123,124,12	25,126 nebo	123-126.
Část obce		Typ stavby	1	Číslo budovy	Použít	Ověřeno	Detail
Přidat další stavbu							
JEDNOTKY							
Jednotka v budově	Č. p. Čí	slo jednotky Spoluvlast	/ SP jmenov	Způsob využití	Použít	Ověřeno	Detail
Přidat další jednotku							
POZEMKY							
Parcelní PČ podd PČ	díl Druh číslování	Původ pozemku	Výměra	Druh pozemku	Použít	Ověřeno	Detail
Přidat další pozemek							

4.2.1 Vlastníci - FO, PO, SJM

Při vyplnění konkrétního vlastníka se nejprve vybere varianta "*Typ*". Kromě uvedených případů se na listu vlastnictví ještě může vyskytovat typ "MCP". Tento typ (např. u manželství uzavíraných v cizině) je ekvivalent k "SJM".

Pro každého vlastníka se vyplní rodné číslo, případně IČO (podle vybraného typu) a vyplní se vlastnický podíl na oceňované nemovité věci. Takto vyplněný záznam se ověří kliknutím na tlačítko "*Ověřit v KN*". Pokud ověření proběhne v pořádku, doplní se automaticky všechny zbývající kolonky pro vlastníka.

V případě typů, které se vážou k přídatnému spoluvlastnictví, je potřeba vyplnit požadované údaje na kartě, která se objeví po kliknutí na tlačítko "*Detail*". Pokud uvedené informace ještě nejsou v katastru nemovitostí evidovány, tak se použije manuální režim (zaškrtnutím možnosti "*Zadat údaje manuálně*").
V průběhu ověřování může dojít i k nejednoznačnosti, kdy jednomu identifikátoru odpovídá v databázi katastru nemovitostí více záznamů (např. Hlavní město Praha i Národní výbor hl. m. Prahy). V takovém případě program nabídne všechny možnosti pro daný identifikátor a je potřeba zvolit správnou verzi, kterou je potřeba potvrdit tlačítkem OK.

<u>Zadávání SJM</u>

Obdobný postup je i v případě typu "MCP". Zadávání údajů se provádí na kartě "LV-Vlastník", která se objeví po kliknutí na tlačítko "*Detail*". Zde se vyplní obě rodná čísla a případně se uvede vlastnický podíl na dané nemovité věci. Vyplnění rodných čísel musí být ve stejném pořadí, jak to je evidované v katastru nemovitostí, tj. manžel - manželka.

🖗 LV - Vlastník	—		\times
Typ vlastníka: SJM 💌 Rodné číslo: Vlastníký podíl: 1 / 1			
Název SJM: Titul: Jméno: Příjmení: Ulice č.p./č.o. Obec: PSČ: Stát:	PSČ:	/	
CVěřeno CK Zadat údaje m CVěřeno CK Ověřit	anuálně		

Pokud se provádí zadávání v manuálním režimu (zaškrtnutí možnosti "Zadat údaje manuálně"), **je nutné vyplnit kolonku "Název SJM"** (např. *SJM Novák Jan a Nováková Jana*). Obsah této kolonky se pak přenáší na titulní stranu výsledného odhadu.

Zadávání dosud neevidovaných osob

Pokud daný vlastník ještě v katastru nemovitostí není evidovaný, tak se vyplnění provede v manuálním režimu na kartě "LV-Vlastník", která se objeví po kliknutí na tlačítko "*Detail*".

Ověřeno	Detail	
	Detail	Ověřit v KN
	$ \rightarrow $	

Zde je potřeba zaškrtnou možnost "*Zadat údaje manuálně*" a následně vyplnit všechny požadované kolonky. Vyplněné kolonky se však v takovém případě neověřují vůči katastru nemovitostí.

🚱 LV - Vlastník	-		×
Typ vlastníka: FO ▼ Rodné číslo: Vlastnický podíl: 1 / 1			
Títul: Jméno: Příjmení: Ulice č.p./č.o. Obec: PSČ: Stát:			
CVěřeno Věřeno V Zadat údá	aje manuálně čřít	\triangleright	

4.2.2 Zadávání cizinců

V případě cizinců, kteří nemají vydané rodné číslo, je potřeba provést vyplnění v manuálním režimu (tlačítko "*Detail*" a zaškrtnou možnost "*Zadat údaje manuálně*"). Do kolonky pro rodné číslo se vyplní 6 číslic, které se cizincům v ČR přiděluje, a doplní se ostatní požadované údaje.

ČSOB Hypoteční banka

Pokud cizinec nemá přidělené identifikační číslo, nebo iPodatelna zadané číslo odmítá akceptovat, vyplní se do kolonky pro rodné číslo "090909/9999".

4.2.3 Stavby

Stavby evidované v katastru nemovitostí jsou identifikovány částí obce, kterou je potřeba vybrat z nabídky "Část obce", a číslem popisným či evidenčním.

Ne vždy je část obce shodná s katastrálním územím. "*Část obce*" je na listu vlastnictví uvedena v části B přímo u dané stavby (např. katastrální území je Vysoké Mýto, ale část obce je Litomyšlské Předměstí).

VYPIS Z KATA	STRU NEN	OVITOSTI	13.35.02		
Vlastniství domu s jednetkomi u	iy k data	nodlo ráko	$\frac{10.00.02}{72/100}$	A ch	
Okres: CZ0534 Ústí pad Orlici	ушегенушт	Obec:	581186 Vyso	vé Mýto	
Kat území: 788228 Vysoká Mýto	Liet vi	aetnictvi:	4032	aco ny co	
Water azemi. 700220 vysoke Myto	ku uodonu	u jodná čí			
V kat. uzemi jsou pozem	ky vedeny	v jedne ci	seine raue		De dé l
A Vlastnik, jiny opravneny			ldentirikato	<i>r</i> 1	Poall
viastnicke pravo					
Som - sporeche jmeni manzeru					
B Nemovitosti					
Pozemky					
Parcela Výměra[m2] Druh pozemku		Způsob vy	ružití Zpi	isob ochrany	
1553 182 zastavěná plo	cha a		roz	zsáhlé chráněr	né
nadvo <u>ri</u> Na pozemku stojí stavba Litomvělské I	ředměsti	č n 529	530 byt dŵ	emi	
1554 194 zastavěná plo	aba a	C.p. 525,	sso, byc.uu	" zeáhlá chráněr	né
nádvoří			úze	emí	10
Na pozemku stojí stavba (Litomyšlské H	?ředměstí,	č.p. 529,	530, byt.dů	n	
Stavhy					
Typ starl					
Část obce, č. budovy Způsob využití	Na parce.	le	Způsob od	chranv	
			-1	2	
Litomyšlské Předměstí byt.dům	1553		rozsáhlé	chráněné územ	ní
c.p. 524, 530	1554		-		
č p /			Panalečných	'odil na částech Podí	1
č.jednotky Způsob využití	na LV	iednotky	domu a	pozemku jedn	iotce
529/1 byt	4687	byt.z.	1	36/1000	

U stavby se následně z rozbalovacího menu vybere správná část obce:

	S	STAVBY								
	Poznámka: v případě budov, které mají více částí (vchodů) je nutno do položky Číslo budovy zadat všechny části budovy. Lze použít zápis 123,124,125,126 nebo 123-126.									
	1	Část obce		Typ stavby		Číslo budovy	Použít	Ověřeno	Detail	
U	1	Litomyšlské Předměst	•	Budova s číslem popisným	-	529,530		$\overline{\mathbb{M}}$	Detail	Ověřeno
		Pridat daisi stavbu								

Stavba s více čísly popisnými

Vyskytují se případy, kdy budova má více čísel popisných (rozhodující je zápis v KN). V takovém případě se do kolonky "Číslo budovy" vypíšou všechna čísla popisná, například ve formátu "2690-2699,2701".

Poznámka: v případě budov, které mají více částí (vchodů) je nutno do položky Číslo budovy zadat všechny části budovy. Lze použít zápis 123,124,125,126 nebo 123-126.								
Část obce	Typ stavby	Číslo budovy	Použít	Ověřeno	Detail			
Záběhlice 🔹	Budova s číslem popisným 🗨	2690,2691,2692,2693,26	$\overline{\mathbf{v}}$	$\overline{{\bf v}}$	Detail	Ověřeno		
Přidat další stavbu								

V případě budovy s více čísly popisnými je v katastru nemovitostí tato budova evidovaná pod vybraným jedním číslem popisným. Například výše uvedená budova je v katastru nemovitostí vedená pod č.p. 2701.

Jednotka v budově	Č. p.	Číslo jednotky	Spoluvlast	/	SP jmenov	Způsob využití	Použít	Ověřeno	Detail	
Záběhlice, č.p. 2701, LV bez čí: 💌	2699	1	721	7	150 657	Byt	~	<u></u>	Detail	Ověřeno
Přidat další jednotku										

Pro každou stavbu je volí "Typ stavby".

Budova s číslem popisným
Budova s číslem evidenčním
Budova bez čísla popisného nebo evidenčního
Rozestavěná budova
Budova s rozestavěnými jednotkami

V případě typu "*Budova bez čísla popisného nebo evidenčního*" je potřeba kliknout na tlačítko "*Detail*", zde doplnit údaje (způsob využití a pozemek, na kterém se nachází) a klinout na tlačítko "Ověřit". Pokud ověření proběhne v pořádku, změní se text tlačítka na "Ověřeno".

Část obce: Újezd nad Lesy 🔻	
Rudova je zapsána v KN	
Typ budovy: Budova bez čísla 💌	
Způsob využití: Garáž Dočasná stavba	
Stavba je součástí pozemku (Hodnota se nastavuje automaticky na základě aut. Budova na pozemcích	ověření nebo při celkovém oveření LV) Přidat pozemek
Stavba je součástí pozemku (Hodnota se nastavuje automaticky na základě aut. Budova na pozemcích 2503, LV 9274	ověření nebo při celkovém oveření LV) Přidat pozemek
Stavba je součástí pozemku (Hodnota se nastavuje automaticky na základě aut. Budova na pozemcích 2503, LV 9274	ověření nebo při celkovém oveření LV) Přidat pozemek D Zadat údaje manuálně

Rozestavěná stavba

V případě typu "*Rozestavěná budova*" a "*Budova s rozestavěnými jednotkami*" je též potřeba kliknout na tlačítko "*Detail*". V tomto případě se však používá *manuální režim*, kdy se zaškrtne "*Zadat údaje manuálně*".

Většinou se jedná o stavby, které ještě nejsou v katastru nemovitostí zapsány, a proto je nutné zrušit zaškrtnutí "*Budova je zapsána v KN*". Zobrazí se kolonka "*Pomocná identifikace*", do které je potřeba uvést jednoduchý popis stavby. Následně se vyplní i ostatní požadované údaje (způsob využití a pozemek, na kterém se bude nacházet). Vzhledem k tomu, že stavba ještě v katastru není evidována, neprovádí se tedy ověření a tlačítko není aktivní.

😚 LV - Stavba	
Část obce: Újezd nad Lesy 💌	
🔽 Budova je zapsána v KN	
Pomocná identifikace: budoucí stavba	
Typ budovy: Rozestavěná budova 💌	
Způsob využití: 🛛 Rodinný dům 💌	
🔲 Dočasná stavba	
Stavba není součástí pozemku ani práva st	tavby
(Hodnota se nastavuje automatický na zaklade aut. ové	ereni nebo pri čelkovem overeni LV)
Budova na pozemcích	Přidat pozemek
2503, LV 9274	
	\frown
Použít v ocenění 🗖 Ověřeno	✓ Zadat údaje manuálně
V UK	Ne Ovent

4.2.4 Pozemky

Pozemky jsou identifikovány katastrálním územím a parcelním číslem (PČ kmen / PČ poddělení).

Do kolonky pro identifikaci se vyplní parcelní číslo a záznam se ověří kliknutím na tlačítko "*Ověřit v KN*". Pokud ověření proběhne v pořádku, doplní se automaticky všechny zbývající kolonky a text tlačítka na "*Nahlížení do KN*".

2504	1	/ 1	Pozemková parcela	Parcela KN	462	zahrada	~	Detail	Nahlížení do KN
2503	1	/	Pozemková parcela	Parcela KN	64	zastavěná plocha a nádvo	$\overline{\mathbf{v}}$	Detail	Nahlížení do KN

Číslování pozemků v daném katastrálním území může být v *jedné číselné řadě* nebo ve *dvojí číselné řadě* (řady pro stavební a pozemkové parcely). Může se tedy stát, že se zobrazí tabulka s výběrem pro dané parcelní číslo, zda se jedná o stavební parcelu nebo pozemkovou parcelu. Je potřeba vybrat správný typ a potvrdit tlačítkem OK. Pokud se zvolí špatný typ parcely, nedojde k úspěšnému ověření (ve většině případů se objeví hlášení, že uvedené nemovitosti jsou vedeny na více LV).

Identifikace pozemku z geometrického plánu

Pokud se jedná o pozemek, který je zatím vedený pouze v geometrickém plánu, je potřeba kliknout na tlačítko "Detail". V tomto případě se používá manuální režim, kdy se zaškrtne "Zadat údaje manuálně". Na kartě "LV-Pozemek" se vyplní požadované údaje (všechny tyto údaje jsou uvedeny v geometrickém plánu). Protože pouze dochází k oddělení z již existujícího pozemku, tak zůstává zaškrtnuto "Pozemek je zapsán v KN".

4.2.5 Jednotky

Jednotka je identifikována odkazem na budovu, ve které se nachází a číslem jednotky (skládá se z čísla popisného a pořadového čísla jednotky v domě).

V případě jednotek se mohou vyskytovat dva typy podílů:

- u vlastníků je "*vlastnický podíl*", který se váže na oceňovanou jednotku, např. pokud jednotku vlastní dva vlastníci, tak se vyplní "*1/2*", tj. každý má vlastnický podíl ve výši 1/2 na jednotce.

obdobně je možné tento podíl použít při více listech vlastnictví, kdy se na kartě "List vlastnictví" vyplní pouze vlastník a pozemek (případně i stavba) a u vlastníka se vyplní "128/1000", tj. vlastnický podíl ve výši 128/1000 na pozemku (případě i na společných částech domu).

- u jednotek je "*spoluvlastnický podíl*", který se váže ke společným částem domu a pozemku, např. jednotka má spoluvlastnický podíl na společných částech domu a pozemku ve výši 128/1000, tak je u jednotky v kolonce "*spoluvlastnický podíl*" vyplněno "128/1000".

Pokud jsou rozdílné spoluvlastnické podíly na společných částech domu a na pozemku, je možné oba podíly zadat v detailu jednotky (pomocí tlačítka "*Detail*") zrušením zaškrtnutí "*dtto*" a následně se vyplní druhý spoluvlastnický podíl.

Číslo vchodu / číslo jednotky: 2699 / 1		
Spoluvlastnický podíl na spol. částech domu:	721 /	150 657
Spoluvlastnický podíl na pozemku:	721 /	350 065 🔽 dtto

Vyplněný spoluvlastnický podíl není ověřován v katastru nemovitostí.

Způsoby vyplnění identifikace:

1) Nejčastější případ - ocenění 1 jednotky - 2 listy vlastnictví, kdy na 1. LV je evidován bytový dům a pozemek a na 2. LV je evidovaná jednotka. V tomto případě je možné využít variantu "Na jednom LV" a vše vyplnit do jednoho formuláře.

2) Pokud je oceňovaných jednotek více, nebo když například na 1. LV je evidován bytový dům, pozemek je evidován na 2. LV a jednotka je na 3. LV je potřeba použít variantu "Na více LV v jednom k.ú." nebo "Na více LV v různých k.ú.". Identifikace se v takovém případě musí vyplňovat po jednotlivých listech vlastnictví přesně, jak to je v katastru nemovitostí evidováno.

4.2.6 Použít v ocenění (např. u obecních pozemků, které nejsou součástí ocenění)

U všech vyplněných staveb, pozemků, jednotek a práv staveb je automaticky zaškrtnuto "*Použít*" (v detailu je "*Použít v ocenění*"), což znamená, že daná nemovitá věc je předmětem ocenění.

Pokud daná nemovitá věc nemá být oceněna (např. pozemek pod domem je obecní), ale je nutné ji uvést pro celkovou identifikaci, je možné toto zaškrtnutí zrušit a nemovitá věc nebude vstupovat do ocenění.

POZEMKY						/					
Parcelní PČ podd	PČ díl	Druh číslování	Původ pozemku	Výměra	Druh pozemku		Použít	9	/ěřeno	Detail	
2 /		Pozemková parcela	Parcela KN	529	zastavěná plocha a nác	10	◄		$\overline{\mathbb{M}}$	Detail	Nahlížení do KN
Přidat další pozemek							\smile	_			

4.2.7 Celkové ověření

Po zadání jednotlivých vlastníků, staveb a pozemků, případně práva stavby, je zapotřebí ověřit i celou kartu Identifikace nemovitosti pomocí tlačítka "*Ověřit v katastru nemovitostí*" (tlačítko se zelenočervenou šipkou). Pokud dojde k úspěšnému celkovému ověření, změní se text tlačítka na "*Úspěšně ověřeno v katastru nemovitostí*" se zelenou fajfkou.

Tato operace ověří všechny dílčí záznamy, a zkontroluje vzájemné vazby mezi jednotlivými záznamy (například zda souhlasí vazba domu č.p. s pozemek v zadané části obce).

Pokud by nedošlo k úspěšnému vzájemnému ověření, tak se objeví hlášení, že *nemovitosti jsou evidovány na více listech vlastnictví* (např. dům č.p. 1 se může vyskytovat ve všech částech dané obce, ale prováže se pouze s jediným pozemek, tj. pokud pro dům se nastaví špatná část obce, tak nedojde k ověření, protože se jedná o odlišný list vlastnictví).

Pokud nejde celkové ověření, tak to znamená, že údaje nejsou vyplněné správně. Je nutné najít danou chybu a nesnažit se celkové ověření obcházet například tak, že se údaje vedené v katastru nemovitostí (a tudíž by měli jít ověřit) zadají v manuálním režimu.

V případě některých bank zůstává jednou již úspěšně ověřená identifikace trvale ověřena, ale například v případě ČSOB Hypoteční banky je nutné po každém otevření odhadu znovu celkově ověřit.

4.2.8 Stavba součástí pozemku vs. stavba stojí na pozemku

Dle nové občanského zákoníku č. 89/2012 Sb. je stavba součástí pozemku.

V případě staveb zkolaudovaných před účinností tohoto zákona se v současné době vyskytují dva stavy. Pokud to právní stav umožňoval, tak došlo ke sloučení a stavba se stala automaticky součástí pozemku. Pokud to právní stav neumožňuje (například různá právní omezení, rozdílní vlastníci, bytové domy rozdělené na jednotky apod.), tak stále zůstává stav, kdy se stavba nachází na pozemku.

To, zda je součástí pozemku nebo se nachází na pozemku, je dáno zápisem v katastru nemovitostí a na listu vlastnictví je tato informace uvedena v části B.

B Nemovitosti			
Pozemky Parcela	Výměra[m2] Druh pozemku	Způsob využití	Způsob ochrany
st. 1210 Součástí je Stavba stoji	95 zastavěná plocha a nádvoří stavba: Zeleneč, č.p. 992, rod.dům i na pozemku p.č.: St. 1210		
B Nemovitosti			
Pozemky			
Parcela	Výměra[m2] Druh pozemku	Způsob využití	Způsob ochrany
st. 733	91 zastavěná plocha a		

		nádvoří					
Na pozemku	stojí stav	ba: Hovorčovice	, č.p.	572,	rod.dům,	LV 8	99

4.2.9 Načítání údajů z katastru nemovitostí

Pro usnadnění práce je na kartě *Identifikace nemovité věci* přidáno tlačítko "*Přidat LV z nahlížení do KN*".

Po vyplnění čísla LV a katastrální specifikace je možné kliknout na toto tlačítko a objeví se dialogové okno s přednastavenými údaji a tlačítkem "*Načíst list vlastnictví* ..." pro zahájení načítání. Načítají se pouze pozemky, stavby, jednotky a práva stavby.

		₽ v	'ložit LV z nahlížení do	KN
Kód krajov	C7010			
🖗 Načtení dat z nahlížení do KN		- 🗆	×	
			^	
Načíst list vlastnictví z nahlíže	ní do katastru nem	ovitostí		
Kód katastrálního území:	793264			
List vlastnictví:	2985			
Bt Načíst list vlastnictví				
			v	
dnotka přídatného spoluvlastnictví	DSDS - Drávo stavby	nčídatného snoluvla	astnich/	

<u>Ověření pro přístup k údajům v KN</u>

Po zahájení načítání se program přihlásí na stránky ČUZK a pro získání údajů je potřeba provést ověření: zadáním CAPTCHA, přihlášení přes eldentitu nebo pomocí vlastního účtu pro Dálkový přístup. Volba způsobu ověření se provádí v *Nastavení (menu - Volby)* na záložce *Internetové služby*. Výchozím stavem je ověření pomocí CAPTCHA.

😚 Nastavení	
Program Uživatel Adre	sáře Stránka Nastavení bank Tisk Výpočet Komunikace Internetové služby
Přenášení dat z realit ✓ Přenést název z vyb	ních portálů raného inzerátu
Nastavení přihlášení	do aplikace Nahlížení do katastru nemovitostí
Způsob přihlašování:	přihlásit Vaším účtem pro přístup do Dálkového přístupu 💌
Přihlašovací jméno:	bez přihlášení, nutné zadávat CAPTCHA ověření
Heslo:	přihlásit Vaším účtem pro přístup do Dálkového přístupu
	přihlásit přes Národní bod pro identifikaci a autentizaci (eldentita)

Načítání dat pro jednotky

Jako první se v tomto případě doporučuje načíst LV pro jednotku a program NEMExpress se následně zeptá, zda má načíst i LV domu a pozemku, které jsou uvedeny na LV jednotky.

4.2.10 Příklad č. 1: rodinný dům s č.p. a s vedlejší stavbou bez č.p./č.e.

Rodinný dům č.p. 1198 na pozemku p.č. 2504/2, s pozemky p.č. 2504/2, 2504/1, 2503, stavba bez č.p./č.e. (bazén) na pozemku p.č. 2503, vše na LV č. 9274, k.ú. Újezd nad Lesy (773778).

	RČ / IČO		Jméno a příjmení / N	ázev A	dresa	Vlastnický … / VP	jmenov	Ověřeno	Detail	
FO 🔻		ху		,		1 /	1	Γ	Detail	
Přidat dalšího vlastnika										
STAVBY Poznámka: v	v případě budov	, které m	ají více částí (vchodů) je	e nutno do položky Číslo budo	vy zadat všechny č	ásti budovy. Lze použít zápis	123,124,12	25,126 nebo	123-126.	
Část obce	2			Typ stavb	y	Číslo budovy	Použít	Ověřeno	Detail	
Újezd nad	Lesy		•	Budova s číslem popisnýn	n 💌	1198	~	$\overline{ } \checkmark$	Detail	Ověřeno
Újezd nad	Lesy		•	Budova bez čísla	•		•	$\overline{\checkmark}$	Detail	Ověřeno
Přidat další stavbu										
PRÁVA ST	AVBY									
K poze			Ú	čely práva stavby		Konec platnosti	Použít	Ověřeno	Detail	
Přidat dalš	ší právo stavb	v								
		×			1 1			1		
POZEMKY	PC podd	PC díl	Druh číslování	Původ pozemku	Výměra	Druh pozemku	Použít	Ověřeno	Detail	
POZEMKY Parcelní			Pozemková parcela	Parcela KN	200	zastavěná plocha a nádvo			Detail	Nahlížení do KN
POZEMKY Parcelní 2504	/ 2			Parcela KN	462	zahrada	V	V	Detail	Nahlížení do KN
POZEMKY Parcelní 2504 2504	/ 2 / 1		Pozemková parcela	ji dicela kiv						
POZEMKY Parcelní 2504 2504 2503	/ 2 / 1 /		Pozemková parcela Pozemková parcela	Parcela KN	64	zastavěná plocha a nádvo	v		Detail	Nahlížení do KN

V případě **stavby bez č.p./č.e.** je vyplnění provedeno v detailu (tlačítko "*Detail*"). Pomocí tlačítka "*Přidat pozemek*" se vybere pozemek, na kterém se daný objekt nachází (je potřeba již mít pozemky vyplněné a ověřené) a dále se vybere způsob využití.

😚 LV - Stavba	
Část obce: Úje	zd nad Lesy 💌
🖂 Budova je za	psána v KN
Typ budovy:	Budova bez čísla 💌
Způsob využití:	Jiná stavba 💌
🗍 Dočasná stav	vba
Stavba je součá	stí pozemku
(Hodnota se nastavu	je automaticky na základě aut. ověření nebo při celkovém oveření LV)
Budova na poz	emcích Přidat pozemek
2503, LV 9274	
I Použít v o	ocenēni 🔽 Ovēřeno 🔽 Zadat údaje manuálně
✓ 0	K 🔗 Ověřeno

4.2.11 Příklad č. 2: rodinný dům s č.p., pozemek ve dvojí číselné řadě

Dům s č.p. 11 na pozemku p.č. St. 13 a pozemky p.č. St. 13 a 32 (zahrada), vše na LV č. 5001, k.ú. Vidlatá Seč (781 690).

	RČ/I	io	Jméno a příjmení / N	ázev	Ac	dresa	Vlastnický … / VP	jmenov	Ověřeno	Detail	
FO 🔻	í —	x y	1		,		1 /	1		Detail	
vřidat da	alšího vlast	nika							1		
TAVBY					. w. ¥/		×				
oznámka	: v případě l	udov, které	maji vice částí (vchodů) je	e nutno do p	oložky Cislo budov	vy zadat všechny	části budovy. Lze použit zápis	123,124,1	25,126 nebo	123-126.	
Část ob	ce				Typ stavby		Číslo budovy	Použít	Ověřeno	Detail	
Vidlatá S	Seč		•	Budova s	číslem popisným	•	• 11	~	$\overline{ \checkmark }$	Detail	Ověřeno
Přidat de	alší stavbu										
RÁVA S	TAVBY										
(poze			Ú	čely práva	stavby		Konec platnosti	Použít	Ověřeno	Detail	
Přidat do	alší právo s	avby							·		
OZEM	(Y										
Parcelní.	PČ po	ld PČ d	íl Druh číslování	Pů	vod pozemku	Výměra	Druh pozemku	Použít	Ověřeno	Detail	
13	1		Stavební parcela	Parce	la KN	1 074	zastavěná plocha a nádvo	•	2	Detail	Nahlížení do H
	1		Pozemková parcela	Parce	la KN	959	zahrada	$\overline{\mathbf{v}}$	<u>I</u>	Detail	Nahlížení do H
2											

V tomto případě jsou v daném katastrálním území **pozemky vedeny ve dvou číselnách řadách**, tj. pozemek p.č. 32 je jak stavební parcela (zastavěná plocha a nádvoří), tak pozemková parcela (zahrada). Je nutné správně vybrat dle výpisu z KN a potvrdit tlačítkem OK.

😚 Získ	ávání úda	ijů v kata	stru nemovitostí					
Probíhá získávání údajů z katastru nemovitostí Položka 1/1							Položka 1/1	
Došlo k nejednoznačné identifikaci parcely v katastru nemovitostí.								
Vybert	e ze zob	razenéh	io seznamu pa	rcelu a s	tiskněte OK. P	okud neodpo	vídá žádný záznam	stiskněte Další
PČ k	PČ po	PČ díl	Výměra	Турр	Typ číslování	Druh pozemku	Způsob využití	
32			319	Parce	Stavební p	zastavěná pl		
32			959	Parce	Pozemková	zahrada		
			🗸 ОК				🔺 Zrušit	

Pokud by byla vybrána špatná varianta, k úspěšnému ověření by nedošlo.

😚 Získávání údajů v katastru nemovitostí					
Probíhá získávání údajů z katastru r	nemovitostí				
Při validaci nemovitostí v katastru nemov	ritostí došlo k následujícím potížím:				
5001: Nemovitosti zadané na tomto I V isou v katastru nemovitostí evidované na více I V					
	🗸 ок				

4.2.12 Příklad č. 3: rozestavěná stavba (případně dosud nezahájená výstavba)

Rozestavěná stavba na pozemku p.č. St. 717, pozemky p.č. St. 717, 2001/2, vše na LV č. 5001, k.ú. Vysoké nad Jizerou (788309). I když případně stavba domu ještě nezačala, je ocenění prováděno na budoucí stav, proto musí být stavba uvedena jako rozestavěná.

VLASTNÍCI Legenda: FO - Fyzick BPS - Budo	á osoba, PO - F va přídatného s	Právnická osoba, SJM - Sp spoluvlastnictví, JPS - Jed	polečné jmění manželů, PPS - F Inotka přídatného spoluvlastr	Parcela přídatného nictví, PSPS - Právo	o spoluvlastnictví o stavby přídatného spoluvla:	stnictví					
Typ RČ	IČO	O Jméno a příjmení / Název Adresa Vlastnický … / VP jmenov… Ověřeno Detail									
FO V	xy					1		Detail			
Přidat dalšího vlastníka											
STAVBY					····						
Poznámka: v připad	budov, které r	naji vice části (vchodů) je	e nutno do položky Cislo budo	vy zadat všechny	části budovy. Lze použit zápis	123,124,12	25,126 nebo	123-126.			
Část obce			Typ stavb	y	Číslo budovy	Použít	Ověřeno	Detail	<u> </u>		
Vysoké nad Jizer	ou	▼	Rozestavěná budova	•		$\overline{\mathbf{v}}$		Detail			
Přidat další stavbu											
PRÁVA STAVBY											
K poze		Ú	čely práva stavby		Konec platnosti	Použít	Ověřeno	Detail			
Přidat další právo	stavby										
POZEMKY											
Parcelní PČ p	odd PČ díl	Druh číslování	Původ pozemku	Výměra	Druh pozemku	Použít	Ověřeno	Detail			
717 /		Stavební parcela	Parcela KN	91	zastavěná plocha a nádvo	v	$\overline{\mathbb{V}}$	Detail	Nahlížení do KN		
2001 / 2		Pozemková parcela	Parcela KN	720	trvalý travní porost	V	$\overline{\mathbb{M}}$	Detail	Nahlížení do KN		
Přidat další pozer	ek										
			🔰 Úspěšně ov	věřeno v katastru	ı nemovitostí						

Jelikož rozestavěná stavba ještě není v katastru nemovitostí evidována, provede se vyplnění v detailu (tlačítko "*Detail*") **pomocnou identifikací** - je potřeba zaškrtnout "*Zadat údaje manuálně*", zrušit zaškrtnutí "*Budova je zapsána v KN*" a vyplnit pole "*Pomocná identifikace*".

😚 LV - Stavba -
Část obce: Vysoké nad Jizerou 🔻
🔽 Budova je zapsána v KN
Pomocná identifikace: budoucí RD
Typ budovy: Rozestavěná budova 💌
Způsob využití: 🛛 Rodinný dům 💌
🔽 Dočasná stavba
Stavba je součástí pozemku
(Hodnota se nastavuje automaticky na základě aut. ověření nebo pří čelkovém ověření LV)
Budova na pozemcích Přidat pozemek
St. 717, LV 5001
Použít v ocenění Ověřeno Zadat údaje manuálně
🗸 OK 😥 Ověřit

Pomocí tlačítka "*Přidat pozemek*" se vybere pozemek, na kterém se daný objekt nachází (je potřeba již mít pozemky vyplněné a ověřené) a dále se vybere způsob využití.

4.2.13 Příklad č. 4: Jednotka - standardní případ

Jednotka č. 529/3 v domě č.p. 529, 530 na pozemcích p.č. 1553, 1554, spoluvlastnický podíl na společných částech domu a pozemcích ve výši 128/1000, k.ú. Vysoké Mýto (788228), část obce Litomyšlské Předměstí, jednotka vedena na LV č. 5001, dům a pozemky na LV č. 4032.

	4							
Typ RČ / IČO	Jméno a příjmení / N	lázev A	dresa	Vlastnický … / VP j	menov	Ověřeno	Detail	
FO 💌	ХУ	,		1 /	1		Detail	
Přidat dalšího vlastníka								
STAVBY								
Číslo LV: 4032								
Poznámka: v případě budov,	které mají více částí (vchodů) j	e nutno do položky Číslo budo	vy zadat všechny či	ásti budovy. Lze použít zápis	123,124,13	25,126 nebo	123-126.	
Část obce		Typ stavby	/	Číslo budovy	Použít	Ověřeno	Detail	
Litomyšlské Předměstí	•	Budova s číslem popisným	ו י	529,530	~	V	Detail	Ověřeno
Přidat další stavbu								
,								
JEDNOTKY								
Číslo LV: 5001								
Jednotka v budově	Č. p. Čí	slo jednotky Spoluvlast	/ SP imenov	Způsob využití	Použít	Ověřeno	Detail	
Litomyšlské Předměstí, d	5.p. 5: - 529 3	128	/ 1000	Bvt	V		Detail	Ověřeno
Přidat další jednotku	nere:leze		/ 12000	1271	-	-		
<u>I nade dalorjedno dalo n</u>								
POZEMKY								
Číslo LV: 4032		🗸 dtto stavba						
Parcelní PČ podd	PČ díl Druh číslování	Původ pozemku	Výměra	Druh pozemku	Použít	Ověřeno	Detail	
1553 /	Pozemková parcela	Parcela KN	182 2	zastavěná plocha a nádvo	~	V	Detail	Nahlížení do KN
1554 /	Pozemková parcela	Parcela KN	194 2	zastavěná plocha a nádvo	$\overline{\mathbf{v}}$		Detail	Nahlížení do KN
Přidat další pozemek		· · · · · · · · · · · · · · · · · · ·	· · · ·					
1								
		Úspošno ov	ořono v katastru	nomovitostí				
		- Ospesne ov	ereno v katastru	nemovitosti				

Jedná se o nejčastější případ, kdy stavba a pozemek jsou na jednom listu vlastnictví a jednotka na druhém listu vlastnictví. Pro tento případ je možné použít speciální formulář pro variantu "*Na jednom LV*".

Poznámka:

Pokud bude předmětem ocenění více jednotek, je potřeba zvolit variantu "na více LV v jednom k.ú." a rozepsat vše po jednotlivých listech vlastnictví. Tj. na 1. LV bude zapsána stavba a pozemek (za předpokladu, že stavba i pozemek jsou na stejném LV) a na 2. LV budou vyplněny pouze jednotky.

4.2.14 Příklad č. 5: bytová jednotka - dům, pozemek, jednotka na různých LV

Jednotka č. 974/1 v domě č.p. 974 na pozemku p.č. 761/3, spoluvlastnický podíl na společných částech domu a pozemku ve výši 383/102200, k.ú. Mařatice (772925), část obce Uherské Hradiště, jednotka vedena na LV č. 4437, dům na LV č. 4249, pozemek na LV č. 4972.

V tomto případě je potřeba zvolit variantu "Na více LV v jednom k.ú.".

	Nemovi	té věci jso	u zapsány:	🔿 Na jednom LV	Na více LV v	/ jednom k.ú	🔿 Na ví	íce LV v různých	n k.ú.	🗳 Vložit LV z XML souboru			
_												1	
K	iraj:		Zlínský 💌		Kód kraje:		CZ072			🦉 Přidat LV	z nahlížení do KN		
C	kres:		Uherské Hra	diště 💌	Kód okres	J:	CZ0722						
C	bec:		Uherské Hra	diště 💌	Kód obce:		592 005	Počet obyvat	tel:	25 215			
к	atastrál	ní území:	Mařatice 💌]	Kód kú:		772 925	Demografick	ý vývoj:	stagnace			
U	llice:				č.o:	PSČ:				68601			
	Seznan	n LV											
	Poř. č.	Číslo LV		Kraj	Okres		Obec		Katastr	ální území	Ověřeno v KN		
	1.	4249		Zlínský	Uherské	Hradiště	Uherské	Hradiště	Mařati	e	ano		
	2.	4972		Zlínský	Uherské	Hradiště	Uherské	Hradiště	Mařati	e	ano		
	3.	4437		Zlínský	Uherské	Hradiště	Uherské	Hradiště	Mařati	ce	ano		
	4.	Vložte da	lší list vlast										
						Úspěšně ově	ěřeno v kat	tastru nemovit	ostí				

Vyplnění pro stavbu:

🚱 List vlastni	ctví											
Číslo LV:	4249											
VLASTNÍC Legenda: FO BP	Cl) - Fyzická osoba, 28 - Budova přídat	PO - Právn ného spolu	iická osoba, SJM uvlastnictví, JPS -	- Společr Jednotka	ié jmění manželů a přídatného spo	i, PPS - Pa Iuvlastni	rcela přídatného ctví, PSPS - Právo	spoluvlastnictví stavby přídatného st	poluvl	lastnictví		
Тур	RČ / IČO	Jm	éno a příjmení ,	/ Název		Ad	resa	Vlastnický	/ v	P jmenov	Ověřeno	Det
FO 💌		xγ			,			1	1	1	Г	Det
Přidat dal	šiho vlastnika											
STAVBY Poznámka:	v případě budov, k	které mají v	více částí (vchodů	ג) je nutn	o do položky Čís	lo budov	y zadat všechny či	ásti budovy. Lze použ	ít zápi	is 123,124,12	25,126 nebo	123-:
Část obce	e				Тур	o stavby		Číslo budov	у	Použít	Ověřeno	Det
Uherské I	Hradiště			- Bud	ova s číslem po	opisným	T	974		v	$\overline{ \checkmark}$	Def
Přidat dal	lší stavbu											
JEDNOTK	Y											
Jednotka	v budově		Č. p.	Číslo je	dnotky Spolu	vlast	/ SP jmenov	Způsob využ	ití	Použít	Ověřeno	De
Přidat dal	ší jednotku											
POZEMK	Y											
Parcelní	PČ podd	PČ díl	Druh číslová	ní	Původ poze	mku	Výměra	Druh pozemk	u	Použít	Ověřeno	De
Přidat dal	ší pozemek											
						1						1

Vyplnění pro pozemek:

😚 List vlastn	ictví											
Číslo LV:	4972											
VLASTNÍ Legenda: FC Bl	Cl D - Fyzická osoba, PC PS - Budova přídatné	O - Právnická oso ho spoluvlastnic	ba, SJM - Spo tví, JPS - Jedni	lečné jmění manželů, l otka přídatného spolu	PPS - Pai vlastnic	rcela přídatného tví, PSPS - Právo	o spoluvlastnic o stavby přídati	tví ného sp	oluvlas	stnictví	📿 Zkopíro	ovat vl
Тур	RČ / IČO	Jméno a pi	říjmení / Náz	zev	Adı	resa	Vlastni	cký	/ VP	jmenov	Ověřeno	Deta
FO 💌	<	ху		,			1		/	1		Deta
Přidat da	lšího vlastníka											
STAVBY Poznámka:	v případě budov, kte	eré mají více části	í (vchodů) je r	nutno do položky Číslo	budovy	zadat všechny č	ásti budovy. Lz	ze použí	t zápis	123,124,12	25,126 nebo	123-12
Část obc	e			Тур	stavby		Číslo	budovy	/	Použít	Ověřeno	Deta
Přidat da	lší stavbu											
JEDNOTK	Y											
Jednotka	a v budově	Č.	p. Číslo	o jednotky Spoluvl	ast /	SP jmenov	Způsol	b využi	tí	Použít	Ověřeno	Deta
Přidat da	lší jednotku											
POZEMK	Y											
Parcelní	PČ podd PČ	č díl 🛛 Druh	číslování	Původ pozem	ku	Výměra	Druh po	ozemku	ı	Použít	Ověřeno	Deta
761	/ 3	Stavební	parcela	Parcela KN		1 716	zastavěná pl	ocha a	nádvc	~		Deta
Přidat da	lší pozemek											
		✓	ОК				🗸 Úspěš	ně ově	řeno v	katastru	nemovitos	tí

Vyplnění pro jednotku:

🐉 List vlastni	ictví													
Číslo LV:	4437													
VLASTNÍC Legenda: FC BI	Cl D - Fyzická osoba, PS - Budova přídat	PO - Práv mého spo	nická osoba, SJM luvlastnictví, JPS ·	- Společ - Jednotk	né jmění r a přídatne	nanželů, PPS - Pa ého spoluvlastni	arco ctv	ela přídatného íí, PSPS - Právo	spoluvlas stavby pří	tnictví datného s	pol	uvlastnictví	💙 Zkopír	ovat
Тур	RČ / IČO	Jn	néno a příjmení	/ Název	/	Ad	lre	sa	Vlas	tnický	1	VP jmenov	Ověřeno	De
FO 💌		ху			,		_			1	1	1		De
Přidat da	lšího vlastnika													
STAVBY Poznámka:	v případě budov, l	které maji	í více částí (vchod	ů) je nutr	no do pol	ožky Číslo budov	y za	adat všechny č	ásti budov	y. Lze pou	žít z	ápis 123,124,12	25,126 nebo	123
Část obc	e					Typ stavby			Čís	lo budov	vy	Použít	Ověřeno	D
JEDNOTK	SI Stavbu													
Jednotka	a v budově		Č. p.	Číslo je	ednotky	Spoluvlast	/	SP jmenov	Způ	sob využ	źití	Použít	Ověřeno	D
Uherské I	Hradiště, č.p. 97	4, LV 👻	974	1		383	/	102 200	Byt		_	V	V	D
Přidat da	lší jednotku													
POZEMK	Y													
Parcelní	. PČ podd	PČ díl	Druh číslová	iní	Půvo	d pozemku		Výměra	Druh	pozemk	cu	Použít	Ověřeno	D
Přidat da	lší pozemek													
			×	ОК					🗸 Úsp	ěšně ov	ěře	no <mark>v k</mark> atastru i	nemovitos	tí

4.2.15 Příklad č. 6: bytová jednotka - dům, pozemek, jednotka na různých LV, pozemek není předmětem ocenění (je ve vlastnictví třetí osoby)

Jednotka č. 974/1 v domě č.p. 974 na pozemku p.č. 761/3, spoluvlastnický podíl na společných částech domu ve výši 383/102200, k.ú. Mařatice (772925), část obce Uherské Hradiště, jednotka vedena na LV č. 4437, dům na LV č. 4249, pozemek na LV č. 4972.

Nemovito	sti jsou zapsány:	O Na jednom LV	• Na více LV v jedn	iom k.ú	🔿 Na ví	ce LV v různy	ých k.ú	Vložit		
Kraj:	Zlínský	•	Kód kraje:		CZ072					
Okres:	Uherske	é Hradiště 💌	Kód okresu:		CZ0722					
Obec:	Uherske	é Hradiště 💌	Kód obce:		592 005	Počet oby	vatel:	25 287	7	
Katastrální	území: Mařatio	e 🔻	Kód kú:		772 925	Demografi	ický vývoj:	stagnace		
Ulice:			č.o:			PSČ:		68601		
	,			,				,		
Seznam L	V									
Poř. č. Či	íslo LV	Kraj	Okres		Obec		Katastrál	ní území	Ověřeno v KN	
1. 42	249	Zlínský	Uherské Hradi	ště	Uherské H	radiště	Mařatice		ano	
2. 49	972	Zlínský	Uherské Hradi	ště	Uherské H	radiště	Mařatice		ano	
3. 44	437	Zlínský	Uherské Hradi	ště	Uherské H	radiště	Mařatice		ano	
4. V	'ložte další list vla	is								
J										
			📝 Úsj	pěšně ov	ěřeno v kat	tastru nemo	vitostí			

Vyplnění pro stavbu:

🖗 List vlastnictví							- 0
Číslo LV: 4249							
VLASTNÍCI Legenda: FO - Fyzická osoba, PO - Právnická osoba, SJM - S BPS - Budova přídatného spoluvlastnictví, JPS - Je	polečné jmění manželů, Pl dnotka přídatného spoluv	PS - Parcela přídatného s rlastnictví, PSPS - Právo s	spoluvlastnictví stavby přídatného spoluv	lastnictví			
Typ RČ / IČO Jméno a příjmení / I	lázev	Adresa	Vlastnický / V	/P jmenov	Ověřeno	Detail	
FO 💌 🛛 🗴 y	,		383 /	102 200		Detail	
Přidat dalšího vlastníka							
STAVBY Poznámka: v případě budov, které mají více částí (vchodů)	e nutno do položky Číslo I	budovy zadat všechny čá	sti budovy. Lze použít záp	ois 123,124,12	5,126 nebo	123-126.	
Část obce	Typ st	tavby	Číslo budovy	Použít	Ověřeno	Detail	
Uherské Hradiště 🔹 💌	Budova s číslem popi	sným 🔹	974		$\overline{\mathbf{v}}$	Detail	Ověřeno
Přidat další stavbu							
JEDNOTKY							
Jednotka v budově Č. p. Č	íslo jednotky Spoluvla	st / SP jmenov	Způsob využití	Použít	Ověřeno	Detail	
Přidat další jednotku							
РОΖЕМКҮ							
Parcelní PČ podd PČ díl Druh číslování	Původ pozemk	u Výměra	Druh pozemku	Použít	Ověřeno	Detail	
Přidat další pozemek							
o	ĸ		🗸 Úspěšně ověřene	o v katastru r	nemovitost	í	

Vyplnění pro pozemek:

Pozemek **není předmětem ocenění** (např. je ve vlastnictví obce), tak je potřeba zrušit zaškrtnutí "Použít".

🖗 List vlastnictví							
Číslo LV: 4972							
VLASTNÍCI	Právnická ocoba, SIM - Sr	položné imění manžolů DDS - I	arcala přídatného	spoluvlastniství		👌 Zkopírov	vat v
BPS - Budova přídatného	spoluvlastnictví, JPS - Jed	notka přídatného spoluvlastr	ictví, PSPS - Právo	stavby přídatného spo	oluvlastnictví		
Typ RČ / IČO	Jméno a příjmení / N	lázev A	dresa	Vlastnický	/ VP jmenov	Ověřeno	De
FO 🔹	b	,		1	/ 1		De
Přidat dalšího vlastníka							
STAVBY Poznámka: v případě budov, které	mají více částí (vchodů) je	e nutno do položky Číslo budo	vy zadat všechny d	části budovy. Lze použít	t zápis 123,124,1	25,126 nebo 1	.23-
Část obce		Typ stavb	/	Číslo budovy	/ Použít	Ověřeno	De
Přidat další stavbu							
JEDNOTKY							
Jednotka v budově	Č. p. Čí	slo jednotky Spoluvlast	/ SP jmenov	. Způsob využit	tí Použít	Ověřeno	De
Přidat další jednotku							
POZEMKY					_		
Parcelní PČ podd PČ dí	l Druh číslování	Původ pozemku	Výměra	Druh pozemku	ı Použít	Ověřeno	De
761 / 3	Stavební parcela	Parcela KN	1 716	zastavěná plocha a r	nádvo 🗖	$\overline{\mathbf{V}}$	De
Přidat další pozemek					\smile		
	🗸 ок	(🗸 Úspěšně ověi	řeno v katastru	nemovitostí	

Vyplnění pro jednotku:

😚 List vlastni	ctví													-	
Číslo LV:	4437														
VLASTNÍC Legenda: FO BP)) - Fyzická osoba, I 'S - Budova přídati	PO - Právnie ného spoluv	cká osoba, SJM rlastnictví, JPS -	- Společné jmě Jednotka přída	ní manželů, PF tného spoluvi	PS - Pa lastni	arcela přídatného ctví, PSPS - Právo	o spolu o stavb	ivlastnictví y přídatného spo	pluvlas	stnictví	😥 Zkopír	ovat vlastr	iíky z předchozího	D LV
Тур	RČ / IČO	Jmé	no a příjmení	/ Název		Ad	Iresa		Vlastnický 🛛	/ VP j	jmenov	Ověřeno	Detail		
FO 🔻		ху			,				1 /	/	1		Detail		
Přidat dal	šiho vlastnika														
STAVBY Poznámka:	v případě budov, k	teré mají ví	ce částí (vchodi	ů) je nutno do p	oložky Číslo b	oudov	y zadat všechny o	části bu	udovy. Lze použít	zápis	123,124,12	25,126 nebo	123-126.		
Část obce	e				Typ st	avby			Číslo budovy		Použít	Ověřeno	Detail		
Přidat dal	lší stavbu														
JEDNOTK	Y														
Jednotka	v budově		Č. p.	Číslo jednotl	y Spoluvla	st	/ SP jmenov		Způsob využit	í	Použít	Ověřeno	Detail		
Uherské H	Iradiště, č.p. 974	1, LV 💌 9	74	1	383		/ 10 200	Byt			~	V	Detail	Ověřeno	
Přidat dal	ší jednotku														
POZEMK	r														
Parcelní	PČ podd F	PČ díl	Druh číslová	ní Pů	vod pozemk	u	Výměra	[Druh pozemku		Použít	Ověřeno	Detail		
Přidat dal	ší pozemek														
			 Image: A second s	ок				<	Úspěšně ověř	eno v	r katastru i	nemovitos	tí		

4.2.16 Příklad č. 7: bytová jednotka - 2 jednotky na různých LV, dům s pozemkem na stejném LV

Jednotka č. 4419/16 v domě č.p. 4419 na pozemku p.č. 4408/44 včetně spoluvlastnického podílu 653/36624 je evidovaná na LV č. 18284. Jednotka č. 4419/61 v domě č.p. 4419 na pozemku p.č. 4408/44 včetně spoluvlastnického podílu 176/36624 je evidovaná na LV č. 15113. Bytový dům v části obce Poruba a pozemek jsou evidované na LV č. 14940. Vše v k.ú. Poruba-sever (715221), obec Ostrava.

Nemo	vité věci jso	u zapsány:	🔿 Na jednom LV 🛛 🕥 🕯	Na více LV v jed	nom k.ú	C Na vío	ce LV v různých	k.ú.	🗳 Vložit LV	/ z XML souboru	Ĕ
Krait		Moravskosle	ský 💌	Kód kraie:		C7080			Přidat LV	z nahlížení do KN	
Okres:		Ostrava-měst	to 💌	Kód okresu:		CZ0806					
Obec:		Ostrava 💌	_	Kód obce:		554 821	Počet obyvat	el:	290 450		
Katastr	ální území:	Poruba-sever	r 💌	Kód kú:		715 221	Demografický	ý vývoj:	stagnace		
Ulice:		Slavíkova		č.o:		30	PSČ:		708 00		
Sezna	m LV										
Poř. č	. Číslo LV		Kraj	Okres		Obec		Katastr	ální území	Ověřeno v KN	
1.	14940		Moravskoslezský	Ostrava-měst	to	Ostrava		Poruba	-sever	ano	
2.	18284		Moravskoslezský	Ostrava-měst	to	Ostrava		Poruba	-sever	ano	
3.	15113		Moravskoslezský	Ostrava-měst	to	Ostrava		Poruba	-sever	ano	
4.	Vložte da	lší list vlast									
				Úsp	pěšně ově	řeno v kat	astru nemovito	ostí			

Vyplnění pro stavbu:

List vlastnictví								- C
íslo LV: 14940								
VLASTNÍCI Legenda: FO - Fyzická osoba, P BPS - Budova přídatni	O - Právnická osoba, SJM - Sp ého spoluvlastnictví, JPS - Jed	iolečné jmění manželů, PPS - F Inotka přídatného spoluvlastr	Parcela přídatného nictví, PSPS - Právo	spoluvlastnictví stavby přídatného spoluvlas	stnictví			
Typ RČ/IČO	Jméno a příjmení / N	ázev A	Adresa	Vlastnický / VP j	menov	Ověřeno	Detail	
FO 🔹	ху	,		1 /	1		Detail	
Přidat dalšího vlastníka								
STAVBY Poznámka: v případě budov, kto	eré mají více částí (vchodů) je	nutno do položky Číslo budo	ovy zadat všechny čá	isti budovy. Lze použít zápis :	123,124,12	25,126 nebo	123-126.	1
Část obce		Typ stavb	y	Číslo budovy	Použít	Ověřeno	Detail	
Poruba	•	Budova s číslem popisnýn	m 🔹	4419	~	$\overline{\vee}$	Detail	Ověřeno
Přidat další stavbu								
JEDNOTKY								
Jednotka v budově	Č. p. Čís	slo jednotky Spoluvlast	. / SP jmenov	Způsob využití	Použít	Ověřeno	Detail	
Přidat další jednotku								
POZEMKY								
Parcelní PČ podd P	Č díl Druh číslování	Původ pozemku	Výměra	Druh pozemku	Použít	Ověřeno	Detail	
4408 / 44	Pozemková parcela	Parcela KN	482 z	astavěná plocha a nádvc	V	2	Detail	Nahlížení do KN
Přidat další pozemek								

Vyplnění pro jednotku č. 4419/16:

List vlastnictví	ſ													_	
íslo LV:	18284														
													0	Obdélníkový v	/střižek
VLASTNÍCI												💓 Zkopír	ovat vlast	níky z předchozíh	o LV
Legenda: FO - F BPS -	Fyzická osoba, I Budova přídatr	PO - Práv ného spo	nická osoba, SJM luvlastnictví, JPS	 Společné jměn Jednotka přídat 	ií manželů, PPS - tného spoluvlast	Pare tnict	cela přídatného s ví, PSPS - Právo st	poluvlastni tavby přídat	ctví tného :	spol	uvlastnictví				
Тур	RČ / IČO	Jn	néno a příjmení	/ Název		Adre	esa	Vlastn	ický	. /	VP jmenov	Ověřeno	Detail		
FO 🔹		ху		,				1	1	1	1		Detail		
Přidat dalšíh	o vlastníka														
STAVBY				••••	. v. ž					× /.	,				
Poznamka: v p	ripade budov, k	tere maji	vice casti (vchod	u) je nutno do po	olozky Cislo bud	ovy :	zadat vsechny cas	sti budovy. L	ze pou	zit z	apis 123,124,1	25,126 nebo	123-126.	1	
Cást obce					Typ stavt	у		Císlo	budo	vy	Použít	Ověřeno	Detail		
Přidat další s	stavbu														
JEDNOTKY															
Jednotka v l	budově		Č. p.	Číslo jednotk	y Spoluvlast	. /	SP jmenov	Způso	b vyu	žití	Použít	Ověřeno	Detail		
Poruba, č.p.	4419, LV 1494	• 0	4419	16	653	1	36 624	Byt			v	<u></u>	Detail	Ověřeno)
Přidat další j	ednotku														
POZEMKY															
Parcelní	PČ podd	nç qu	Drub číslová	iní Dův	od nozemku	1	Výměra	Drub p	ozem	au	Použít	Ověřeno	Detail	1	
Dřidat další r		c un	bruncisiove		ou pozeniku		vyniciu	brunp	ozenn	(u	100210	overeno	Detail		
Prior duisi p	ozemek					_				_					
					1								1		
			×	ОК				🗸 Úspěš	śně ov	ěře	no v katastru	nemovitos	tí		

Vyplnění pro jednotku č. 4419/61:

😚 List vlastnictví												-	
Číslo LV: 15113													
Obdělníkový výstřižek													
VLASTNÍCI													
Legenda: FO - Fyzická osoba, PO - Právnická osoba, SJM - Společné jmění manželů, PPS - Parcela přídatného spoluvlastnictví BPS - Budova přídatného spoluvlastnictví, JPS - Jednotka přídatného spoluvlastnictví, PSPS - Právo stavby přídatného spoluvlastnictví													
Typ RČ / IČO Jméno a příjmení / Název Adresa Vlastnický / VP jmenov Ověřeno Detail													
FO 👻	ху		,		-		_		1		Detail		1
Přidat dalšího vlastníka													
STAVBY													
Poznámka: v případě budov, kt	eré mají v	íce částí (vchodů	i) je nutno do pol	ožky Číslo budov	vy z	zadat všechny č	ásti b	oudovy. Lze použít záp	is 123,124,1	25,126 nebo	123-126.		
Část obce				Typ stavby	/			Číslo budovy	Použít	Ověřeno	Detail		
Přidat další stavbu													
JEDNOTKY													
Jednotka v budově		Č. p.	Číslo jednotky	Spoluvlast	1	SP jmenov		Způsob využití	Použít	Ověřeno	Detail		
Poruba, č.p. 4419, LV 14940) 🔻	1419	61	176	/	36 624	Jin	ý nebytový prostor		$\overline{\lor}$	Detail	Ověřeno	
Přidat další jednotku													
POZEMKY													
Parcelní PČ podd P	Č díl 🛛	Druh číslová	ní Půvo	od pozemku		Výměra		Druh pozemku	Použít	Ověřeno	Detail		_
Přidat další pozemek													
		1	ок				1	Úspěšně ověřeno	v katastru	nemovitos	tí		
		•					-	ospesne overene	- natustru		····		

4.2.17 Příklad č. 8: rozestavěná jednotka - dosud nezapsaná v KN

Bytový dům ani jednotky dosud nejsou zapsány v katastru nemovitostí, pozemek p.č. 2621/23 na LV č. 1644, k.ú. Kobylisy (730475).

Kraj:	Hl.m. Praha	1	Kód kraje:	CZ010								
Okres:	HI.m. Praha	1	Kód okresu:	CZ0100								
Obec:	Praha 🔻	_	Kód obce:	554 782	Počet ol	byvatel:	1 259 079					
Katastrální území:	Kobylisy 💌		Kód kú:	730 475	Demogr	afický vývoj: st	agnace	_				
Ulice:			č.o:		PSČ:							
VLASTNÍCI Legenda: FO - Fyzická osoba, PO - Právnická osoba, SJM - Společné jmění manželů, PPS - Parcela přídatného spoluvlastnictví												
Legenda: +U - Fyzicka osoba, YU - Fravnicka osoba, SIM - Společné jméni manželů, PPS - Parcela přídatného spoluvlastnictvi BPS - Budova přídatného spoluvlastnictví, JPS - Jednotka přídatného spoluvlastnictví, PSPS - Právo stavby přídatného spoluvlastnictví												
Typ RČ,	l O ĴI	méno a příjmení / N	lázev	Adresa		Vlastnický /	VP jmenov	Ověřeno	Detail			
FO 💌	хy		,			1 /	1		Detail			
Přidat dalšího vla	stníka											
,												
STAVBY												
Číslo LV:	1664											
Poznámka: v případ	ě budov, které maj	jí více částí (vchodů) j	e nutno do položky	/ Číslo budovy zadat vše	chny části l	oudovy. Lze použít :	zápis 123,124,13	25,126 nebo	123-126.			
Část obce				Typ stavby		Číslo budovy	Použít	Ověřeno	Detail			
Kobylisy		•	Budova s rozest	tavěnými jednotkami	-		<u> </u>		Detail			
Přidat další stavb	ou											
										,		
JEDNOTKY												
Číslo LV:	1664											
Jednotka v budo	vě	Č. p. Čí	íslo jednotky Sp	oluvlast / SP ime	nov	Způsob využití	Použít	Ověřeno	Detail			
Kobylisy JV 166	4 🗸		1	/ 1	Byt	+		<u></u>	Detail			
Přidat další jedno	tku	, ,	1.	7]±	109				betan			
1 nauc duisi jeune												
POZEMKY												
Číslo LV:	1664	r	dtto stavba									
Barcolní DČ r	odd Dčdíl	Drub číslování		ozomku Výměr		Drub pozomku	Boužít	Ověřene	Dotail			
2621 / 22		Pozemková parcolo	Parcela KN	vymen	462 7acto	věná plocha a p	ádyr 🔽		Detail	Nahlížení do KN		
Děidat dalčí sozos	nok	r ozenikova parcela	JParceid KN	1	HUZ JZaSta	avena procila a fi		14	Detail	Natilizen do KN		
Pridat daisi pozer	nek											
			r									
			Ú 🗸 Ú	lspěšně ověřeno v kat	astru nen	novitostí						

Vyplnění pro stavbu:

Identifikaci je potřeba provést manuálně pomocnou identifikací. V detailu (pomocí tlačítka "*Detail*") se zaškrtne "*Zadat údaje manuálně*" a zruší se zaškrtnutí u "*Budova je zapsána v KN*". Vyplní se kolonka "*Pomocná identifikace*", zvolí se způsob využití a pomocí tlačítka "Přidat pozemek" se vybere pozemek, na kterém se bude stavba nacházet (je potřeba jej mít již předtím vyplněný a ověřený).

🚱 LV - Stavba
Část obcer Kobylisy =
🗆 Budova je zapsána v KN
Pomocná identifikace: bytový dům "A" dle projektu
Typ budovy: Budova s rozestavěnými jednotkami 💌
Způsob využití: 🛛 Bytový dům 💌
🗖 Dočasná stavba
Stavba není součástí pozemku ani práva stavby
Budova na pozemcich Pridat pozemek
2621/23, LV 1664
🔽 Použít v ocenění 🗌 Ověřeno 🔽 Zadat údaje manuálně
🗸 ОК

Vyplnění pro jednotku:

Identifikaci je potřeba provést manuálně pomocnou identifikací. V detailu (pomocí tlačítka "*Detail*") se zaškrtne "*Zadat údaje manuálně*" a zruší se zaškrtnutí u "*Jednotka je zapsána v KN*". Vyplní se kolonka "*Pomocná identifikace*", zvolí se typ jednotky a způsob využití. Pokud je již znám spoluvlastnický podíl, např. je již vyhotoveno prohlášení vlastníka, je možné zadat i daný spoluvlastnický podíl.

🈚 LV - Jednotka	<u>- 🗆 ×</u>
Jednotka v budově: Kobylisy, , LV 1664 ▼ □ Jednotka je zapsána v KN	<u> </u>
Pomocná identifikace: budoucí s č. A41 (dle projektu)	
Cisto vchodu / číslo jedpotky: /	
Spoluvlastnický podíl na spol. částech domu: 1 / 1	
Spoluvlastnický podíl na pozemku: 1 / 1	🗹 dtto
Typ jednotky: Jednotka vymezená podle občanského zákoníku Způsob využití: Byt	
✓ Použít v ocenění □ Ověřeno ✓ Zadat údaje manuál ✓ OK ② Ověřit	

4.2.18 Příklad č. 9: právo stavby - různí vlastníci pozemku a práva stavby

V současné době je častým případem, kde developerská výstavba například řadových rodinných domů probíhá na základě práva stavby na pozemcích, které jsou jiného vlastníka.

Pokud se ocenění provádí v tomto období, tak jsou k dispozici dvě LV - na LV č. 4956 jsou pozemky p.č. 201/21 a 201/240 a na LV č. 5654 je zapsáno právo stavby k pozemku p.č. 201/21, vše v k.ú. Černý Most.

Pro vyplnění se použije varianta "Na více LV v jednom k.ú.", a vše se rozepíše podle jednotlivých listů vlastnictví. V případě LV práva stavby se navíc vyplní i stavba, která vyhovuje danému právu stavby, přičemž zadání stavby je manuálně pomocnou identifikací.

Listulastaistu									
List viastnictvi									- 0
Číslo LV:	4956								
VLASTNÍCI Legenda: EQ - Evzick	á osoba PO - Pr	rávnická osoba, SIM - Spol	ečné imění manželů PPS - F	Parcela přídatnéh	o spoluvlastnictví				
BPS - Budo	va přídatného s	poluvlastnictví, JPS - Jedno	otka přídatného spoluvlastr	nictví, PSPS - Práv	o stavby přídatného spoluvla	astnictví			
Typ RČ/	/ IČO	Jméno a příjmení / Náz	ev A	dresa	Vlastnický … / VF	jmenov	Ověřeno	Detail	
FO 🔹	xу		,		1 /	1		Detail	
Přidat dalšího vla	stníka								
STAVBY Poznámka: v případ	ě budov, které m	aií více částí (vchodů) ie n	utno do položky Číslo budo	vy zadat všechny	části budovy. Lze použít zápi:	s 123.124.12	25.126 nebo	123-126.	
Část obce			Typ stayb	v	Číslo budovy	Použít	Ověřeno	Detail	[
Přidat další stavb	u		Typ Starts	Y	cisio sudovy	TOULIC	overeno	betan	1
1									
PRÁVA STAVBY									
K poze		Úče	ly práva stavby		Konec platnosti	Použít	Ověřeno	Detail	
Přidat další právo	stavby								
POZEMKY									
Parcelní PČ p	odd PČ díl	Druh číslování	Původ pozemku	Výměra	Druh pozemku	Použít	Ověřeno	Detail	
201 / 24		Dozomková porcola	Parcela KN	122	zastavěná plocha a pády			Detail	Nahlížení do KN
1201 / 121		prozenikova parcela	I di cela kita	1 132	Jzastavena procha a nauv			Detail	
201 / 21		Pozemková parcela	Parcela KN	63	ostatní plocha	N	, I₹	Detail	Nahlížení do KN
201 / 21 201 / 240 Přidat další pozen	nek	Pozemková parcela	Parcela KN	63	ostatní plocha	7	V	Detail	Nahlížení do KN
201 / 21 201 / 240 Přidat další pozen	nek	Pozemková parcela	Parcela KN	63	ostatní plocha			Detail	Nahlížení do KN
201 / 21 201 / 240 Přidat další pozen	nek	Pozemková parcela	Parcela KN	63	ostatní plocha	v katastru	nemovitos	Detail	Nahlížení do KN
201 / 21 201 / 240 Přidat další pozen	nek	Pozemková parcela	Parcela KN	63	Ostatní plocha	v katastru	nemovitos	Detail	Nahlížení do KN
201 / 21 201 / 240 Přidat další pozen	nek	Pozemková parcela	Parcela KN	63	Ostatní plocha	v katastru	nemovitos	Detail	Nahlížení do KN
201 / 21 201 / 240 Přidat další pozen	nek	Pozemková parcela	Parcela KN	63	Ostatní plocha	v katastru	nemovitos	Detail	Nahlížení do KN
201 / 21 201 / 240 Přidat další pozer	5654	Pozemková parcela	Parcela KN	63	ostatní plocha	v katastru	nemovitos	Detail	Nahlížení do KN
Přidat další pozer	5654	Pozemková parcela	Parcela KN	63	ostatní plocha	v katastru	nemovitos	Detail	Nahlížení do KN
List vlastnictví Číslo LV: VLASTNÍCI Lesedu 50. 5 seja	5654	Pozemková parcela Pozemková parcela OK	Parcela KN		ostatní plocha	v katastru	nemovitos	Detail	Nahlížení do KN
List vlastnictví Číslo LV: VLASTNÍCI Legenda: FO - Fyzic BPS - Bud	5654	Pozemková parcela Pozemková parcela V OK Právnická osoba, SIM - Spo spoluvlastnictví, JPS - Jedn	Parcela KN	Parcela přídatnéh	ostatní plocha v Úspěšně ověřeno o spoluvlastnictví o stavby přídatného spoluvla	v katastru	nemovitos	Detail	Nahlížení do KN
List vlastnictví Číslo LV: VLASTNÍCI Legenda: FO - Fyzic BPS - Bud Typ RČ	5654 5654 5654 5654	Pozemková parcela Pozemková parcela V OK Právnická osoba, SJM - Spo spoluvlastnictví, JPS - Jedn Jméno a příjmení / Ná	Ječela KN	Parcela přídatnéh nictví, PSPS - Práv	ospoluvlastnictví ostavby přídatného spoluvla	v katastru stnictví jmenov	nemovitos Ověřeno	Detail	Nahlížení do KN
Image: Control of the second	5654 ká osoba, PO - F lova přídatného : / IČO	Pozemková parcela Pozemková parcela V OK Právnická osoba, SJM - Spo spoluvlastnictví, JPS - Jedn Jméno a příjmení / Ná	lečné jmění manželů, PPS - f otka přídatného spoluvlastr zev A	Parcela přídatnéh nictví, PSPS - Práv	o spoluvlastnictví o stavby přídatného spoluvla Vlastnický … / VP	v katastru stnictví jmenov	nemovitos Ověřeno	Detail Detail	Nahlížení do KN
List vlastnictví Číslo LV: VLASTNÍCI Legenda: FO - Fyzic BPS - Bud Typ RČ FO - I Přidat dalšiho vla	5654 5654 ká osoba, PO - F lova přídatného : 7 IČO	Pozemková parcela Pozemková parcela OK Právnická osoba, SJM - Spo spoluvlastnictví, JPS - Jedn Jméno a příjmení / Ná	lečné jmění manželů, PPS - f otka přídatného spoluvlastr zev A	Parcela přídatnéh nictví, PSPS - Práv	o spoluvlastnictví o stavby přídatného spoluvla Vlastnický / VP	v katastru stnictví jmenov	nemovitos	Detail Detail Detail	Nahlížení do KN
List vlastnictví Číslo LV: VLASTNÍCI Legenda: FO - Fyzic BPS - Bud Typ RČ FO - I Přidat dalšího vla	5654 5654 ká osoba, PO - F ova přídatného : 7 IČO a astníka	Pozemková parcela Pozemková parcela OK OK Právnická osoba, SJM - Spo spoluvlastnictví, JPS - Jedn Jméno a příjmení / Ná	lečné jmění manželů, PPS - f otka přídatného spoluvlastr zev A	Parcela přídatnéh nictví, PSPS - Práv	o spoluvlastnictví o stavby přídatného spoluvla Vlastnický / VP	v katastru stnictví jmenov	Ověřeno	Detail Detail Detail	Nahlížení do KN
List vlastnictví Číslo LV: VLASTNÍCI Legenda: FO - Fyzic BPS - Bud Typ RČ FO - I Přidat dalšího vli STAVBY Poznámka: v nřína	5654 (5654 (xá osoba, PO - F (xá osoba, PO - F	Pozemková parcela Pozemková parcela Pozemková parcela OK Právnická osoba, SIM - Spo spoluvlastnictví, JPS - Jedn Jméno a příjmení / Ná mají více částí (vrhodů) i a	Parcela KN Parcela KN lečné jmění manželů, PPS - F otka přídatného spoluvlastr zev A p	Parcela přídatnéh nictví, PSPS - Práv kdresa	ospoluvlastnictví ostavby přídatného spoluvla Vlastnický // VP	v katastru stnictví jmenov	Ověřeno	Detail Detail	Nahlížení do KN
List vlastnictví Číslo LV: VLASTNÍCI Legenda: FO - Fyzic BPS - Bud Typ RČ FO - I Přidat dalšího vli STAVBY Poznámka: v přípa Část obce	s654	Pozemková parcela Pozemková parcela Pozemková parcela OK Právnická osoba, SIM - Spo spoluvlastnictví, JPS - Jedn Jméno a příjmení / Ná mají vice částí (vchodů) je r	Parcela KN Parcela KN lečné jmění manželů, PPS - f otka přídatného spoluvlastr zev A p utno do položky Číslo budo	Parcela přídatnéh nictví, PSPS - Práv (dresa	o spoluvlastnictví o stavby přídatného spoluvla Vlastnický // VP	v katastru stnictví jmenov 1	Ověřeno	Detail Detail Detail Detail Detail	Nahlížení do KN
List vlastnictví List vlastnictví List vlastnictví Císlo LV: VLASTNÍCI Legenda: FO - Fyzic BPS - Bud Typ RČ FO FO Přidat dalšího vli STAVBY Poznámka: v přípa Část obce Část obce	S654 S654	Pozemková parcela Pozemková parcela Pozemková parcela OK Právnická osoba, SIM - Spo spoluvlastnictví, JPS - Jedn Jméno a příjmení / Ná mají vice částí (vchodů) je r	Parcela KN Parcela KN lečné jmění manželů, PPS - f otka přídatného spoluvlastr zev A p hutno do položky Číslo budo Typ stavb Budova s číslem ponienýr	Parcela přídatnéh nictví, PSPS - Práv (dresa vy zadat všechny y	o spoluvlastnictví o stavby přídatného spoluvla Vlastnický // VP 1 / části budovy. Lze použít zápis	v katastru stnictví jmenov 1 123,124,12	Ověřeno	Detail	Nahlížení do KN

PRÁVA STAVBY								
K poze	Účely	práva stavby		Konec platnosti	Použít	Ověřeno	Detail	
201 / 21 2				30.12.2018	~	V	Detail	Ověřeno
Přidat další právo stavby								
POZEMKY								
Parcelní PČ podd PČ díl	Druh číslování	Původ pozemku	Výměra	Druh pozemku	Použít	Ověřeno	Detail	
Přidat další pozemek								
	/ OK				katastruu	emovitos	+f	

4.2.19 Příklad č. 10: právo stavby - stejný vlastník pozemku i práva stavby

V případě následného prodeje (pokračování příkladu č. 7) přejde vlastnictví pozemků i práva stavby na kupujícího a následně po uplynutí doby dojde ke sloučení.

Pozemky p.č. 201/21 a 201/240 v k.ú. Černý Most, právo stavby k pozemku p.č. 201/21, v rámci něhož je postaven rodinný dům č.p. 600, nyní již vše na LV č. 5888.

VLASTNÍC Legenda: FO BP	VLASTNÍCI Legenda: FO - Fyzická osoba, PO - Právnická osoba, SJM - Společné jmění manželů, PPS - Parcela přídatného spoluvlastnictví BPS - Budova přídatného spoluvlastnictví, JPS - Jednotka přídatného spoluvlastnictví, PSPS - Právo stavby přídatného spoluvlastnictví													
Тур	RČ / IČO		Jméno a příjmení / Na	ázev A	dresa	Vlastnický … / VP	jmenov	Ověřeno	Detail					
FO 🖵		a b		,		1 /	1		Detail					
Přidat dalšího vlastníka														
STAVBY Poznámka: v případě budov, které mají více částí (vchodů) je nutno do položky Číslo budovy zadat všechny části budovy. Lze použít zápis 123,124,125,126 nebo 123-126.														
Část obce	Část obce Typ stavby Číslo budovy Použít Ověřeno Detail													
Černý Mo	st		-	Budova s číslem popisnýr	n 🔻	600		$\overline{\mathbf{v}}$	Detail	Ověřeno				
Přidat dal	ší stavbu													
PRÁVA ST	PRÁVA STAVBY													
201	/ 21	rodinny	ý dům			30.12.2018			Detail	Ověřeno				
Přidat dal	ší právo stavb	v	Gam) SUILLEUIS		-	betan					
		,												
POZEMKY	(
Parcelní	PČ podd	PČ díl	Druh číslování	Původ pozemku	Výměra	Druh pozemku	Použít	Ověřeno	Detail					
201	/ 21		Pozemková parcela	Parcela KN	132	zastavěná plocha a nádvo	~	2	Detail	Nahlížení do KN				
201	/ 240		Pozemková parcela	Parcela KN	63	ostatní plocha	~		Detail	Nahlížení do KN				
Přidat dal	ší pozemek													
				Úspěšně ov	věřeno v katastru	ı nemovitostí								

4.2.20 Příklad č. 11: pozemek dle geometrického plánu

Dle GP vzniká nový pozemek p.č. 676/555, který je oddělen z původní parcely č. 676/408 na LV č. 2810 v k.ú. Zličín (793264). Nově vznikající pozemek p.č. 676/555 bude mít plochu 500 m².

VLASTNÍC Legenda: FO BP	VLASTNÍCI Legenda: FO - Fyzická osoba, PO - Právnická osoba, SJM - Společné jmění manželů, PPS - Parcela přídatného spoluvlastnictví BPS - Budova přídatného spoluvlastnictví, JPS - Jednotka přídatného spoluvlastnictví, PSPS - Právo stavby přídatného spoluvlastnictví													
Тур	RČ / IČO		Jméno a příjmení / Náz	zev	A	dresa		Vlastnický /	VP jm	enov	Ověřeno	Detail		
FO 👻		ху			,			1 /		1		Detail		
Přidat dalš	Přidat dalšího vlastníka													
STAVBY Poznámka: v	STAVBY Poznámka: v případě budov, které mají více částí (vchodů) je nutno do položky Číslo budovy zadat všechny části budovy. Lze použít zápis 123,124,125,126 nebo 123-126.													
Část obce	Část obce Typ stavby Číslo budovy Použít Ověřeno Detail													
Přidat dal	ší stavbu													
PRÁVA ST	AVBY													
K poze			Úče	ly práva:	stavby		1	Konec platnosti		Použít	Ověřeno	Detail		
Přidat dal	ší právo stavb	v												
POZEMKY	1													
Parcelní	PČ podd	PČ díl	Druh číslování	Pů	vod pozemku	Výměra		Druh pozemku	F	Použít	Ověřeno	Detail		
676	/ 555		Pozemková parcela	Parce	la KN	500	orná	půda	_	$\overline{\lor}$		Detail		
Přidat dalš	ší pozemek													
					Úspěšně ov	ěřeno v katastru	ı nem	novitostí						

Pozemek se v tomto případě vyplní manuálním zadáním pomocí tlačítka "*Detail*", kde se zaškrtne "*Zadat údaje manuálně*".

Parcelní číslo:	676	/ 555 díl
🔽 Pozemek je za	apsán v KN	N
Typ parcely:	Parcela I	KN 💌
Druh číslování:	Pozemk	ová parcela 💌
Druh pozemku:	orná půc	da 💌
Způsob využití po	zemku:	Neuvedeno 💌
Způsob určení vý	měry:	Ze souřadnic v S-JSTK 💌
Výměra:		500 m2
Na pozemku bud	ova:	Není 💌
🔲 Stavba je sou	částí poze	mku
Použít v oce	enění	🔽 Ověřeno 🤇 🔽 Zadat údaje manuálně

Zde se vyplní všechny údaje podle geometrického plánu, přičemž se ponechá zaškrtnuto "Pozemek je zapsán v KN", jelikož původní pozemek, ze kterého nový bude oddělen, je v KN zapsán.

4.3 Karta Identifikace nemovité věci pro Funkční celky - Česká spoř.

Metodika pro Českou spořitelnu a Stavební spořitelnu České spořitelny obsahuje odlišný způsob vyplňování karty *Identifikace nemovité věci*. Do té se nevkládají jednotlivé údaje o nemovitostech, ale vkládají se celé listy vlastnictví ve formátu XML.

XML soubory poskytuje Česká spořitelna prostřednictvím systému Partner24 (REV). V rámci zakázky v systému Partner24 (REV) jsou k dispozici LV ve formátu PDF a XML, které je potřeba stáhnout a uložit na disk v počítači.

Číslo ocenění Název Stav Číslo KÚ Číslo LV Adresa Typ nemovitosti Typ ocenění		
Ocenit vše na LV		
Nemovitosti		
Obec	Popis	Тур
Ostrava, Ostrava-mêsto	Budova bez čísla popisného a evidenčního, číslo jednotky 14	Jednotka
Listy vlastnictvi z katastru		
Katastrální území	Čislo LV	
714585	6296	Aktualizovat PDF XML
714585	6295	Aktualizovat PDF XML
		Přidat LV

Pokud nějaké LV chybí, je potřeba si o něj zažádat kliknutím na tlačítko "*Přidat LV*", kde se následně vyplní číslo katastrálního území a číslo LV.

Při problémech s XML soubory je k dispozici Helpline P24, tel. 956 772 277 (volba 9).

4.3.1 Automatické načítání z RÚIAN

Ulici, číslo orientační a PSČ si program doplňuje sám při závěrečné kontrole identifikace nemovitostí. Při této kontrole dojde k připojení do databáze RÚIAN a k načtení těchto údajů. Současně se načítá i kód adresního místa pozemku.

Pokud je předmětem funkčního celku nemovitá **věc, která ještě není zapsaná v katastru nemovitostí** a tudíž i v RÚIAN, je možné zaškrtnou "*Nastavit manuálně*" a požadované údaje vyplnit ručně. V tomto případě se kód adresního místa nevyplňuje.

Identifikace funk Adresa funkčního o	κčního celku elku		G	Vložit LV z XML sou	iboru 🚔	Načíst LV z WSDP do KN
Kraj:	Hl.m.Praha	Kód kraje:	CZ0110			
Okres:	Hl.m.Praha	Kód okresu:	CZ011	Počet obyvatel:		
Obec:	Praha	Kód obce:	110 050	Demografický vývoj:		
Katastrální území:	Běchovice	Kód kú:	601 527	PSČ:		
Ulice:		Kód adresního	místa:	Číslo orientační:		🔲 Nastavit manuálně

Výše uvedené manuální nastavení se provede i v případě, kdy pozemek není součástí funkčního celku (např. vlastníkem je třetí osoba). I v tomto případě není možné převzít tyto údaje z databáze RUIAN.

4.3.2 Vkládání XML souboru

Jednotlivé XML soubory se postupně vkládají pomocí tlačítka "*Vložit LV z XML souboru*", případně kliknutím na řádek "*Vložte další LV z XML* ..." v seznamu vložených listů vlastnictví. Obě možnosti jsou rovnocenné.

Identifikace fun	kčního celku					Vložit LV z XML so	uboru	🎽 Načíst LV z WS	DP do KN		
Kraj:	Jihomoravský		Kód	raje:	CZ064						
Okres:	Břeclav		Kód	okresu:	CZ0644	Počet obyvatel:	3	538			
Obec:	Valtice		Kód	bce:	584 975	Demografický vývoj	: stagnace				
Katastrální území:	Úvaly u Valtic		Kód	(ú:	776 688	PSČ:	69142				
Ulice:	Valtice		Kód a	dresního i	místa: 75842211	Číslo orientační:		Nastavit	t manuálně		
Seznam vložených Poř. c. Číslo LV 1. Vložte dalš	i listů vlastnictv	r í Kraj		Okres		Obec	Z	obrazit katastrální Katastrální území	тари		
∏ Ner egistrované r	1. Viozte dalsi LV z XML Neregistrované nemovité Veci Umožnit zadat změnu v katastru nemovitostí Přehled nemovitostí ve funkčním celku 										
		ø	Zkontrolovat ider	ntifikaci ne	emovitostí a aktuali	zovat ocenění					

V dialogovém okně se vybere dříve uložený XML soubor a klikne se na "otevřít".

😚 Otevřít XML soubor s elektronickým LV		×		
Oblast hledání: 📃 XML 💌	← 🗈 💣 💷 ▼			
Název	Datum změny	Тур	Velikost	^
orig_lv_xml_405_618063	13. 9. 2017 14:11	Dokument ve for	14 kł	
orig_lv_xml_760_600288	10. 8. 2017 20:56	Dokument ve for	143 kł	
orig_lv_xml_760_600288z	19. 10. 2017 14:48	Dokument ve for	116 kł	
orig_lv_xml_779_600288	10. 8. 2017 20:56	Dokument ve for	13 kł	
orig_lv_xml_882_664821	10. 8. 2017 20:56	Dokument ve for	28 kł	~
<			>	
Název orig_lv_xml_760_600288z			Otevřít	
Soubory typu: XML soubory s elektronickým LV		•	Zrušit	

Program vložený XML soubor zpracuje a zobrazí ve formátu, který je podobný tištěné verzi výpisu z katastru nemovitostí.

4.3.3 Nastavení do rizik z načteného XML

V nahraném XML v části B1 a C jsou zobrazena věcná práva sloužící ve prospěch nemovitostí nebo naopak zatěžující nemovitosti uvedených v části B.

U věcných břemen a zástavních práv se zobrazuje tlačítko "*Nastavit do rizik*". Stiskem tohoto tlačítka dojde na kartě *Rizika* k zaškrtnutí odpovídajícího rizika s doplněním komentáře s bližší informací.

```
B1 Věcná práva sloužící ve prospěch nemovitostí v části B

Věcné břemeno (podle listiny)

umistění osobního výtahu

Oprávnění pro

Jednotky: 1129/2, 1129/3, 1129/2, 1129/3

Povinnost k

Parcely: 429/2, 429/2, 429/6, 429/6
```

4.3.4 Definování funkčního celku

Po vložení XML souboru se zobrazí náhled LV, na kterém se vyznačí nemovitosti, které jsou součástí oceňovaného funkčního celku. K tomu slouží zaškrtávací políčka v levém krajním sloupci.

Pro rychlejší definování funkčního celku je možné použít 4 tlačítka pro hromadné označování (označit všechny vlastníky, zrušit označení všech vlastníků, označit všechny nemovitosti, zrušit označení všech nemovitostí).

List vlastnictví					_ 0
	VÝPIS Z KATAS	TRU NEMOVITOST	Í		
	prokazujici stav evi	dovaný k datu	04.03.2017 1	3:35:02	
	Okres: CZ0512 Jablonec nad Nisou		Obec:	563528 Albrechtice v Jizerských	
Katastrálni	územi: 600288 Albrechtice v Jizerských	horách List	lastnictvi:	760	
	V kat. území jsou pozemky vedeny ve dvou	číselných řad	ách (St. = si	tavebni parcela)	
Visetník	tind and man	M Omažitu	čachov vlastniky	70.5:t označaní všach vlastníků	
Dastnické pr	jiny opravneny	- Conacity	secriny viastniky		
Zástavce	Jméno/Název		Identifikát	or Podil	
•	Jiří Zelenka, Ing., Pod vinici 1432/11	, 14300 Praha	560822/0405	5887/180933	
5	Štěpán Vejražka, Donská 937, 46311 Lib	erec	710317/2780	3203/180933	
•	SJM Pantúček Jaroslav Ing. a Pantůčkov Ing., Věžická 2446, 19300 Praha	á Miroslava	600203/1244 705613/0664	8329/180933	
5	SJM Hrnčíř Bohumil Ing. CSc. a Hrnčířo Ing., Fričova 2502/7a, 12000 Praha	vá Terézia	520529/381 525609/319	5770/180933	
5	Czech Export Agency s.r.o., Na Vrškách Zlatniky-Hodkovice	286, 25241	60466405	5738/180933	
v	SJM Korbel Aleš Ing. a Korbelová Věra bratranců Veverkových 2475/28, 19300 P	Ing., Taha	721217/0240	0 8461/180933 5	
Nemovitost	11	🖸 Označit všechn	y nemovitosti	Zrušit označení všech nemovitosti	
ozenky					
unkčni celek	r Parcela Výměra [m2] Druh pozemku		Způsob využ	iti Způsob ochrany	
5	St. 86/2 671 zastavěná plo	ocha a nádvoří			
	Na pozemku stoli stavba: Albrechtice s	. Jizerských h	prách, č.p. 7	8. byt.dim	
F	347/3 174 trvalý travní	i porost		-, -, -,	
Stavoy	Typ stavby,				
Funkini celek	c část obce, čislo budovy Způsob vyul	biti Na	parcele	Způsob ochrany	
4	Albrechtice v Jizerských Bytový dům horách, č.p. 78	St.	86/2		
B1 Jiné prés	78				
lez zápisu					
C Omezeni vl	lastnického práva				
dez zápisu	*				
CALCULATION OF A DESCRIPTION OF A DESCRIPTION OF A DESCRI					

Po volbě dílčích nemovitostí, které náleží do funkčního celku, je potřeba zavřít formulář s náhledem LV (křížkem v pravém horním rohu okna nebo tlačítkem OK v dolní části formuláře).

Rozsáhlé listy vlastnictví jsou zobrazeny po stránkách po 50 dílčích nemovitostech. Přechod mezi stránkami se provádí navigačními tlačítky v horní části formuláře.

Stránka: << 1/9	»
	VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ prokazující stav evidovaný k datu 04.03.2017 13:35:02

Identifikace fun Adresa funkčního	kčního celku _{celku}				E	Vložit LV z XML sou	boru	#	Načíst LV z WSDP do KN
Kraj:	Jihomoravský		– Kód kra	aje:	CZ064				
Okres:	Břeclav		Kód ok	resu:	CZ0644	Počet obyvatel:		3 538	
Obec:	Valtice		Kód ob	ce:	584 975	Demografický vývoj:	stagn	ace	
Katastrální území:	Úvaly u Valtic		– Kód kú	:	776 688	PSČ:	69142		
Ulice:	Valtice		 Kód ad	resního místa:	75842211	Číslo orientační:			🗌 🔲 Nastavit manuálně
Seznam vloženýci	n listů vlastnict	ví					×	Zobra	azit katastrální mapu
Poř. č. Číslo LV		Kraj		Okres		Obec		Katast	trální území
1. 1058		Jihomoravský		Břeclav		Valtice		Úvaly	u Valtic
Vložte dalš	í LV z XML								
🗆 Neregistrované nemovité věci									
Přehled nemovitostí ve funkčním celku									

Tlačítko "*Přehled nemovitostí ve funkčním celku*" slouží k zobrazení přehledného náhledu o všech dílčích nemovitostech zahrnutých do funkčního celku.

funkčního celku				
ení funkčního cel	ku			
osti ve funkčním	celku			
Parcela Vým	ěra [m2]	Druh pozemku	Způsob využití	Vlastnický podíl
57/7 Na pozemku stoj	6 í stavba:	zastavěná plocha a nádvoří Úvaly, č.p. 96, rod.dům		1 / 1
98	89	zastavěná plocha a nádvoří		1 / 1
Součástí je sta	vba:	Úvaly, č.p. 96, rod.dům		
99	290	zahrada		1 / 1
100	198	ostatní plocha	jiná plocha	1 / 1
	funkčního celku ení funkčního cel osti ve funkčním Parcela Vým 57/7 Na pozemku stoj 98 Součásti je sta 99 100	funkčního celku ení funkčního celku osti ve funkčním celku Parcela Výměra [m2] 57/7 6 Na pozemku stojí stavba: 98 89 Součástí je stavba: 99 290 100 198	funkčního celku ení funkčního celku osti ve funkčním celku Parcela Výměra [m2] Druh pozemku 57/7 6 zastavěná plocha a nádvoří Na pozemku stojí stavba: Úvaly, č.p. 96, rod.dům 98 89 zastavěná plocha a nádvoří Součástí je stavba: Úvaly, č.p. 96, rod.dům 99 290 zahrada 100 198 ostatní plocha	funkčního celku parcela Výměra [m2] Druh pozemku Způsob využití 57/7 6 zastavěná plocha a nádvoří Na pozemku stoji stavba: Úvaly, č.p. 96, rod.dům 98 89 zastavěná plocha a nádvoří Součásti je stavba: Úvaly, č.p. 96, rod.dům 99 290 zahrada 100 198 ostatní plocha jiná plocha

Neregistrované nemovitosti

Pod seznamem vložených listů vlastnictví je zaškrtávací políčko "*Neregistrované nemovité věci*". Po jeho zaškrtnutí se objeví seznam pro stavby, které se v katastru nemovitostí neevidují jako např. vinný sklep.

POZOR: Tento seznam *neregistrovaných nemovitých věci* není určen pro nemovitosti, které podléhají evidenci v katastru nemovitosti, ale které v něm zatím nejsou evidovány. Tzn. sem nepatří budoucí plánované nebo rozestavěné stavby rodinných domů, jednotek apod.

4.3.5 Konečné ověření identifikace nemovitostí

Kliknutím na tlačítko "Zkontrolovat identifikaci nemovitosti a aktualizovat ocenění" program provede poslední kontrolu. Pokud nalezne nějaký problém, uvědomí o tom uživatele chybovou hláškou. Pokud vše proběhne bez problémů, aktualizují se navazující data dále v ocenění a korektní stav je indikován změnou ikony v tlačítku.



4.3.6 Definování funkčního celku jednotek, vč. pozemku ve vlastnictví např. obce - příklady

Při ocenění jednotky se vyskytuje více způsobů definování funkčního celku v závislosti na tom, zda je jednotka vymezená v pozemku (občanský zák. č. 89/2012 Sb.) nebo v budově (z. č. 72/1994 Sb.).

Př. 1) Jednotk	a vymezená v pozemku dle občanského zákoníku č. 89/2012 S	b.

B Nemovitost	i				
Jednotky Č.p./ Č.jednotky	Způsok	využití	Způsob ochrany	Typ jednotky	Podíl na společných částech nemovitosti
P 1344/1	byt			obč.z.	826/11221
Vymezeno v	r:			\sim	
P	arcela	st. 2094	zastavěná plocha a ná	dvoří	376m2
	Součás	tí je stavba: H	olná, č.p. 1344, byt.dů	m, LV 2839	
		2108/7	trvalý travní porost		75m2
		2111/166	trvalý travní porost		629m2
		2111/169	trvalý travní porost		30m2
		2111/170	trvalý travní porost		75m2
		2111/196	trvalý travní porost		75m2

V tomto případě se vkládá pouze XML pro jednotku. Potřebné informace ohledně domu a zastavěného pozemku si program zjistí sám z katastru nemovitostí.

Seznam vložených listů vlastnictví								
Poř. č.	Číslo LV	Kraj		Okres	Obec		Katastrální území	
1. 2.	2840 Vložte další LV z XML	Kraj Vysočina		Jihlava	Polná		Polná	
Nere	gistrované nemovité věci		Přehle	d nemovitostí ve f	unkčním celku	🦵 Umožnit zadat	změnu v katastru nemovi	tostí
Zkontrolovat identifikaci nemovitosti a aktualizovat ocenění								

Př. 2) Jednotka vymezená v budově dle zák. č. 72/1994 Sb., stavba i zastavěný pozemek na stejném LV



V tomto případě se vkládá pouze *XML pro jednotku*. Potřebné informace ohledně domu a zastavěného pozemku si program zjistí sám z katastru nemovitostí.

Seznam vložených listů vlastnictví							
Poř. č. Číslo LV	Kraj	Okres	Obec	Katastrální území			
1. 2097 2. Vložte další LV z XML	Ústecký	Ústí nad Labem	Ústí nad Labem	Krásné Březno			
Neregistrované nemovité věci Orožnit zadat změnu v katastru nemovitostí Přehled nemovitostí ve funkčním celku							
Zkontrolovat identifikaci nemovitosti a aktualizovat ocenění							

Př. 3) Jednotka vymezená v budově dle zák. č. 72/1994 Sb., stavba a zastavěný pozemek jsou na různých LV

B Nemovitosti				
Jednotky Č.p./ Č.jednotky 4	Způsob využití	Způsob ochrany	Typ sp jednotky	Podíl na olečných částech domu
226/3 k	oyt		byt.z.	32/1707
Vymezeno v:				
Bud	ova Polabiny, č na parcele	<pre>:p. 221, 222, 223, 224, 225 st. 5649, LV 13437 st. 5650, LV 13437 st. 5651, LV 13437 st. 5651, LV 13437 st. 5653, LV 13437 st. 5654, LV 13437</pre>	, 226, bydlen , IV	13127

V tomto případě je potřeba vložit *XML pro jednotku* a *XML pro zastavěný pozemek*. Potřebné informace ohledně domu si program zjistí už sám z katastru nemovitostí.

Seznam vložených listů vlastnictví								
Poř. č.	Číslo LV	Kraj	Okres	Obec	Katastrální území			
1. 2. 3.	74518 13437 Vložte další LV z XML	Pardubický Pardubický	Pardubice Pardubice	Pardubice Pardubice	Pardubice Pardubice			
□ Nere	[¬] Neregistrované nemovité věci							
Zkontrolovat identifikaci nemovitosti a aktualizovat ocenění								

Př. 4) Jednotka vymezená v budově dle zák. č. 72/1994 Sb., stavba a zastavěný pozemek jsou na různých LV, pozemek ve vlastnictví např. obce (a není tak součástí ocenění)

B Nemovitos	ti				
Jednotky č.p./ č.jednotky	Způsol	b využití	Způsob ochrany	Podi Typ jednotky	il na stech domu
226/3	byt			byt.z. 32/2	L707
Vymezeno	v:				
	Budova	Polabiny, č	<pre>i.p. 221, 222, 233, 224, 225 st. 5649, LV 13437 st. 5650, LV 13437 st. 5651, LV 13437 st. 5651, LV 13437 st. 5653, LV 13437 st. 5653, LV 13437 st. 5654, LV 13437</pre>	5, 226, bydlen, LV 13127	

V tomto případě je potřeba vložit *XML pro jednotku* a *XML pro zastavěný pozemek*. Potřebné informace ohledně domu si program zjistí už sám z katastru nemovitostí.

Seznan	Seznam vložených listů vlastnictví								
Poř. č.	Číslo LV	Kraj		Okres		Obec		Katastrální území	
1. 2. 3.	74518 13437 Vložte další LV z XML	Pardubický Pardubický		Pardubice Pardubice	1	Pardubice Pardubice		Pardubice Pardubice	
Nere	gistrované nemovité věci		Přehled	nemovitostí ve fun	kčním celku	Um	iožnit zadat zr	něnu v katastru nemovito	osti
		🗸 Zkonti	rolovat identi	fikaci nemovitostí a	aktualizova	it ocenění			

Pokud je pozemek, na kterém se nachází stavba, jiného vlastníka a nemá být předmětem funkčního celku (tj. není předmětem ocenění), je potřeba při definování funkčního celku zrušit zaškrtnutí pozemků.

Poznámka:

Pro všechny uvedené případy však platí, že pokud k oceňované jednotce náleží další nemovité věci, či podíly na nich (např. spoluvlastnický podíl na jednotkách, stavbách, pozemcích funkčně související), je potřeba vložit XML i pro tyto další nemovité věci, které jsou též součástí ocenění.

4.3.7 Stávající stav se změnou v katastru nemovitostí

Jedná se o specifický případ, kdy zadáním je ocenit stávající stav nemovité věci, která však ještě není evidovaná v katastru nemovitostí, nebo její evidence v katastru nemovitostí prochází změnou.

Například úvěr na koupi družstevního bytu, který se bude převádět do osobního vlastnictví, pozemku odděleného na základě geometrického plánu, pozemku s evidovanou stavbou, která již byla odstraněna apod.

V takovém případě je potřeba zaškrtnou "Umožnit zadat změnu v katastru nemovitostí".

Seznam vložených listů vlastnictví						
Poř. č.	Číslo LV	Kraj	Okres	Obec	Katastrální území	
1. 2.	1058 Vložte další LV z XML	Jihomoravský	Břeclav	Valtice	Úvaly u Valtic	
□ Nere	gistrované nemovité věci				možnit zadat změnu v katastru nemovitostí	
🤣 Př	enést funkční celek do budou	cího stavu	Přehled nemovitostí ve fur	nkčním celku	Vymazat identifikaci EC - budoucí stav	

Tímto krokem se zobrazí obdobné prostředí, jako v případě budoucího stavu. Pomocí tlačítka "*Přenést funkční celek do budoucího stavu*" se data přenesou do sekce *Identifikace funkčního celku - navrhovaný stav*. Zde se nyní upraví údaje tak, aby to odpovídalo požadovanému záměru ocenění (přidají se či odstraní stavby, pozemky či jednotky).

Identifikace fun	kčního celku - evidovaný	stav	🗳 Via	ožit LV z XML souboru	🗃 Načíst LV z WSDP do KN
Adresa tunkčniho	celku				
Kraj:	Jihočeský	Kód kraje:	CZ031		
Okres:	Tábor	Kód okresu:	CZ0317 Poče	et obyvatel:	552
Obec:	Roudná	Kód obce:	553 018 Dem	nografický vývoj: stag	nace
Katastrální území:	Roudná nad Lužnicí	Kód kú:	741 591 PSČ:	3920)1
Ulice:		Kód adresního místa: 25	825348 Číslo	orientační:	Nastavit manuálně
Seznam vložených	listů vlastnictví				
Poř. č. Číslo LV	Kraj	Okres	Obe	ic .	Katastrální území
1. 482	Jihočeský	Tábor	Rou	dná	Roudná nad Lužnicí
2. Vložte dalši	LV z XML				
Neregistrované n	emovité věci			🔽 Umožnit zada	at změnu v katastru nemovitostí
Přenést funkčr	ní celek do budoucího stavu	Přehled nemovitostí ve fu	nkčním celku	Vymazat io	lentifikaci FC - budoucí stav
Identifikace fun	kčního celku - navrhovan	ý stav			
Nemovitosti ve 1	funkćnim celku				
Pozemky	Think and the Darish and				- 463
Parcela	vymera [m2] Druh po	zemku Zpu	SOD VYUZICI	viastnicky p	
482 St. 150	/1 317 zastav	ěná plocha a nádvoří		1 / 1	
Součást	i je stavba: Roudna	á, č.p. 277, adminis.			
Dřidat parcelu	n 🕒 Dřidat stavbu 🗌 💷 🗠	idat iodpotku 🔲 📕 přidat pr	ávo stovby		st zo současného stavu
- Pridat parceit		Pridat pr	avo stavby	T Privat hemovito	st ze soucasneno stavu
Neregistrovan	é nemovité věci			Fyzické smazání ods	straněných nemovitostí

4.3.8 Definování funkčního celku pro budoucí stav

Pokud je na titulní straně zvolen *typ ocenění* "novostavba ve výstavbě" nebo "v rekonstrukci", je karta *Identifikace nemovitostí* rozdělena na dvě části: "*Identifikace funkčního celku - současný stav*" a "*Identifikace funkčního celku - budoucí stav*".

(rai:	Hl.m.Praha		Kód kraie:	C70110			
Okres:	HI m Praha		Kód okresu:	C7011			
Oher:	Praha		Kód obce:	110.050	Počet obvystel:		
(atastrální úzomí:	Păchovico		Kód kú	601 527	Domografický wiwoj:		
Natastrami uzemi:	Bechovice		X a:	001 327	Demografický vyvoj:		
me.	1		c.o.	I	P3C.		
eznam vložených oř. č. Číslo LV	listů vlastnictv	í Kraj	Okres	5	Obec		Katastrální území
ř eznam vložených ?oř. č. Číslo LV . Vložte dalš	listů vlastnictv LV z XML	í Kraj	Okres	5	Obec		Katastrální území
eznam vložených Poř. č. Číslo LV . Vložte dalš Přenést funkčr	listů vlastnictv LV z XML í celek do budou	í Kraj cího stavu	Okres Přehled nemov	s ritostí ve funkčním cel	Obec	zat ident	Katastrální území ifikaci FC - budoucí stav
eznam vložených ^I oř. č. Číslo LV . Vložte dalš Ø Přenést funkčr	listů vlastnictv LV z XML í celek do budou	í Kraj cího stavu	Okres Přehled nemov	5 vitostí ve funkčním cel	Obec	zat ident	Katastrální území ifikaci FC - budoucí stav
eznam vložených oř. č. Číslo LV Vložte dalš Přenést funkčr	listů vlastnictv LV z XML í celek do budou kčního celku -	í Kraj cího stavu	Okres Přehled nemov	s ritostí ve funkčním cel	Obec	zat ident	Katastrální území ifikaci FC - budoucí stav
eznam vložených Poř. č. Číslo LV . Vložte dalš Přenést funkčr dentifikace fun	listů vlastnictv LV z XML í celek do budou kčního celku	í Kraj cího stavu	Okres Přehled nemov	s itostí ve funkčním cel	Obec	zat ident	Katastrální území ifikaci FC - budoucí stav
eznam vložených Poř.č. Číslo LV . Vložte dalš Ø Přenést funkčr dentifikace fun emovitosti ve s	listů vlastnictv LV z XML í celek do budou kčního celku -	í Kraj cího stavu • budoucí stav	Okres Přehled nemov	5 itostí ve funkčním cel	Obec	zat ident	Katastrální území ifikaci FC - budoucí stav
eznam vložených Poř.č. Číslo LV . Vložte dalš Ø Přenést funkčr dentifikace fun emovitosti ve : ♣ Přidat parcelv	listů vlastnictv LV z XML í celek do budou kčního celku tanköním celku	f Kraj ciho stavu • budoucí stav a avbu + Přida	Okres Přehled nemov	s itostí ve funkčním cel Přidat právo stavby	Obec ku Vyma:	zat ident	Katastrální území ifikaci FC - budoucí stav
Ceznam vložených Poř.č. Číslo LV Vložte dalš Ø Přenést funkčr dentifikace fun iemovitosti ve s ↓ Přidat parcelu Neregistrovan	listů vlastnictv LV z XML í celek do budou kčního celku tunkčním celku	f Kraj ciho stavu • budoucí stav a avbu	Okres Přehled nemov	5 ritostí ve funkčním cel Přídat právo stavby	Obec ku Vyma:	zat ident	Katastrální území ifikaci FC - budoucí stav

Identifikace funkčního celku pro současný stav se vyplní předchozím způsobem (kapitoly 4.3.2, 4.3.4). Následně je potřeba kliknout na tlačítko "*Přenést funkční celek do budoucího stavu*".

Tím se zvolený funkční celek přenese do budoucího stavu a je možné jej upravovat.

Identifi	ikace funkčního celku	- bud	loucí stav			
Nemovit	osti ve funkčním celk	u				
Pozemky						
LV	Parcela Výměra	[m2]	Druh pozemku	Způsob využití	Vlastnický podíl	
1058	57/7	6	zastavěná plocha a nádvoří		1 / 1	
	Na pozemku stoji st	avba:	Úvaly, č.p. 96, rod.dům			
1058	98	89	zastavěná plocha a nádvoří		1 / 1	🕑 🗙
	Součástí je stavba:		Úvaly, č.p. 96, rod.dům			
1058	99	290	zahrada		1 / 1	X
1058	100	198	ostatní plocha	jiná plocha	1 / 1	
╋ Při	idat parcelu - + Přidat s registrované nemovité věci	tavbu	🕂 Přidat jednotku 🕂 Při	dat právo stavby	🕂 Přidat nemovitost ze sou	časného stavu

4.3.9 Definování funkčního celku nezapsané jednotky v již existujícím domě

V případě identifikace jednotky, která teprve vznikne (není ještě zapsaná na LV jako rozestavěná) v již existujícím domě (dům je již evidován v KN), je potřeba načíst *XML pro daný dům a pozemek* (případně pozemek, jehož součástí je budova).

B Nemovitosti			🛛 Označit všechny	nemovitosti Zru	šit označení všech nemovitostí
Pozemky					
Funkční celek	Parcela Výmě	éra [m2]	Druh pozemku	Způsob využití	Způsob ochrany
	3463/42	16	ostatní plocha	jiná plocha	
	3463/65	2641	zastavěná plocha a nádvoří		
	Součástí je stav	ba: s ro	z.jed		

Pomocí tlačítka "*Přenést funkční celek do budoucího stavu*" se přenese pozemek se stavbou a následně se pomocí tlačítka "*Přidat jednotku*" vyplní údaje o oceňované jednotce. V detailu jednotky je potřeba vybrat budovu, ve které se nachází, pomocí rozbalovací nabídky "*Jednotka v budově*".

notky: / 1				
rozestavena BJ	 Obc 	délníkový výstřížek		
1 /	1			
notka vymezená podle občanského zák	oniku 💌			
•				
a spol. částech domu: 1	/ 1			
a pozemku: 1	/ 1	✓ dtto		
	1 / Innotka vymezená podle občanského zál a spol. částech domu: 1 ha pozemku: 1	1 / 1 notka vymezená podle občanského zákoniku • •	1 / 1 notka vymezená podle občanského zákoniku • a spol. částech domu: 1 / 1 / 1 / 1	1 / 1 notka vymezená podle občanského zákoniku • •

Výsledkem je identifikace budoucí jednotky ve stávajícím domě.

Identifik	dentifikace funkčního celku - budoucí stav						
Nemovitos	sti ve funkči	ním celku					
Jednotky	Číslo popis	né/		Podíl na společných			
LV	číslo jedno	tky Způsob využití	Typ jednotky	částech domu a pozemku	Vlastnický podíl		
	/1	Byt	obč.z.	1/1	1 / 1	X	
	Vymezeno v:						
	Bud	lova s roz.jed,	LV 14451				
		na parcele	3463/65				

4.3.10Změna v budoucím stavu - vlastnický podíl

Do budoucího stavu se přenáší pouze dílčí nemovitosti ve funkčním celku, bez informace o vlastnících. U každé nemovitosti je uvedeno číslo LV, na které je nemovitost evidovaná, a vlastnický podíl, který se oceňuje. Oceňovaný podíl lze v případě potřeby změnit po kliknutí na tlačítko pro editaci.

		Podíl na společných	h	
p	jednotky	částech domu a poze	emku Vlastnický	podíl
t	.z.	4699/180933	1 / 1	
	🌾 LV - Jedno	otka		<u> </u>
	Jednotka	v budově: Albrechtice	v Jizerských horách, č.	p. 78, LV 760 💌
	Číslo vcho	odu / číslo jednotky: 78	/ 5	
	Pomocná	identifikace:		
4	Vlastnick	ý podíl: 1	/ 2	
-	Typ jedno	otky: Jednotka vymeze	ná podle zákona č.72/	1994 Sb. 💌
2	Způsob v	yužití: Byt 💌		 Obdélníkový v
	Spoluvlas	stnický podíl na spol. částe	ech domu: 4 69	9 / 180 933
-	Spoluvlas	stnický podíl na pozemku:	4 699 / 3	180 933 🔽 dtto
-		ок		X Zrušit
1				
1				

- 67 -

4.3.11 Změna v budoucím stavu - odstranění nemovitosti

Pokud je nějaká nemovitost ve stávajícím stavu součástí funkčního celku, ale po změně již nebude, je možné ji odstranit.



Odstraněnou nemovitost lze znovu vrátit do funkčního celku pomocí tlačítka "*Přidat nemovitost ze současného stavu*", které je umístěno na konci formuláře. Objeví se seznam odstraněných nemovitostí a kliknutím na tlačítko se nemovitost znovu načte.

779	78/115	Jiný nebytový	byt.z.	221/180933	1 / 1	+
	Vymezeno v:					
	Budova	Albrechtice v	Jizerských ho	orách, č.p. 78, byt.dům		

4.3.12 Změna v budoucím stavu - přidání nové nemovitosti

Rozestavěné stavby nebo plánované nemovitosti lze ručně přidávat pomocí tlačítek, které jsou k dispozici na konci formuláře pod seznamem dílčích nemovitostí.



4.3.13 Budoucí stav - Přidání pozemku

Tlačítkem "*Přidat parcelu*" lze přidat budoucí dosud nezapsaný pozemek vzniklý např. na základě geometrického plánu. Kromě informací o novém pozemku včetně čísla geometrického plánu se vybere původní pozemek, z něhož se nový pozemek odděluje. Informace ke geometrickému plánu je povinná, pokud však geometrický plán není, je možné zaškrtnou "*Geometrický plán není k dispozici*".

Parcelní číslo: st.	100	/	díl		
Pomocná identifikace:					
Číslo geometrického plár	1u:	Г	Geometri	cký plán r	není k dispozici
Geometrický plán ze dne	s: [
Vlastnický podíl:		/			
		_			
Typ parcely:	Neuvedeno	-			
Druh číslováni:	Neuvedeno	<u> </u>			
Druh pozemku:	Neuvedeno	•			
Způsob využití pozemku	Neuvedeno	•			
Způsob určení výměry:	Neuvedeno	•			
Výměra:	300	m2			
Původní pozemky					🕂 Přidat původní pozemek
p.č. 435/4, LV 17					 Smazat původní pozemek
				_	- Sindzar pavean pozeniek

4.3.14 Budoucí stav - Přidání stavby

Tlačítkem "*Přidat stavbu*" se přidává stavba, která není dosud v katastru nemovitostí zapsaná, ale podléhá evidenci v katastru nemovitostí.

V případě *stavby, která je součástí pozemku*, se zadá se nejprve daný pozemek (pokud ještě není součástí funkčního celku) a následně se přidá stavba. U stavby se vyplní základní údaje včetně stávajícího pozemku, na kterém se nachází. Pokud je součástí pozemku, tak je potřeba zaškrtnout políčko "*Stavba je součástí pozemku*" a vybrat daný pozemek.

🕼 Přidat stavbu	- 0	×
Část obce: Zábrdovice ▼ Typ budovy: Budova bez čísla ▼ Pomocná identifikace: Vlastnický podíl: 1 / 1 Způsob využití: Garáž □ Dočasná stavba		
Budova na pozemcich p.č. 435/4, LV 17 V Stavba je součástí pozemku Pozemek jehož je stavba součástí: 435/4, LV 17, k.ú. Zábrdovice	 Přidat stávající pozemek Přidat budoucí pozemek Editovat pozemek Smazat pozemek 	
✓ ОК	X Zrušit	

Je možné i nejprve přidat stavbu a nově vzniklý pozemek zadat pomocí tlačítka "*Přidat budoucí pozemek*" přímo při přidávání nové stavby.

Na formuláři pak dojde ke splynutí obou částí do jednoho záznamu (pozemek, jehož součástí je stavba).

17	435/4 102		zastavěná plocha a nádvoří	1 / 1	
	Součástí je stavba:		Zábrdovice, bez čp/če, garáž		

Pro dodatečné editování údaje o stavbě slouží tlačítko editace u pozemku. V následném okně s informacemi o pozemku je tlačítko s informací o stavbě, která je součástí pozemku a po jeho stisknutí se zobrazí okno s detailem údajů o stavbě.

Parcelní číslo: st.	435 / 4 díl
Pomocná identifikace: 🛛	
Číslo geometrického plán	u:
Geometrický plán ze dne:	
Vlastnický podíl:	1 / 1
Typ parcely:	Parcela KN 💌
Druh číslování:	Neuvedeno 💌
Druh pozemku:	zastavěná plocha a nádvoří 💌
Způsob využití pozemku:	Neuvedeno 💌
Způsob určení výměry:	Neuvedeno 💌
Výměra:	102 m2
Součástí pozemku je stav	ba: Zábrdovice, bez čísla na pozemku p.č. , LV bez čísla 🗴
,,,,,,,,,,,,,,,,,,,,,,,,,,,,,,,,,,,,,,,	

4.3.15 Budoucí stav - odstranění stavby, která je součástí pozemku

Pokud je potřeba stavbu, která je součástí pozemku odstranit, je nutné tlačítkem pro editaci otevřít detail daného pozemku. Zde je u stavby tlačítko pro odstranění.

	435 / 4 dil			
omocná identifikace:				
císlo geometrického plán	u:			
Geometrický plán ze dne:				
/lastnický podíl:	1 / 1			
Typ parcely:	Parcela KN 💌			
Druh číslování:	Neuvedeno 💌			
Druh pozemku: zastavěná plocha a nádvoří 💌				
Způsob využití pozemku:	Neuvedeno 💌			
Způsob určení výměry:	Neuvedeno 💌			
Výměra:	102 m2			
5 X	ba: Zábrdovice, bez čísla na pozemku p.č., IV bez čísla			

Pozor: pokud se použije tlačítko pro odstranění přímo u pozemku, tj. v hlavním okně karty *Identifikace nemovité věci*, tak se smaže pozemek včetně stavby.

4.3.16 Budoucí stav - Přidání jednotky

Tlačítkem "*Přidat jednotku*" se přidává jednotka do již existující budovy nebo do nově vznikající např. při výstavbě. V případě družstevních bytů, které ještě nejsou zapsány v katastru nemovitostí, je možné zaškrtnout "*Jednotka v dokončené budově nerozdělené prohlášením vlastníka*".

Jednotka Čísla vska dv. (žísla is da stluv	70 / 200						
Pomocna identifikace: púd	ni vestavba						
Vlastnický podíl:	1 / 1						
Typ jednotky: Jednotka	vymezená podle zákona č.72/1994 Sb. 💌						
Způsob využití: 🛛 Byt 💌							
Spoluvlastnický podíl na spo	I. částech domu: 20 / 1461						
Spoluvlastnický podíl na poz	emku: 20 / 1461 🔽 dtto						
Jednotka v budově: Albrec Zobrazit detail budov	htice v Jizerských horách, č.p. 78, LV 760 ▼ vy						
Jednotka v budově: Albrec Zobrazit detail budov I Jednotka v dokončené bu Ostatní pozemky ve spolyv	htice v Jizerských horách, č.p. 78, LV 760 ▼ /y ↓ dově nerozdělené prohlášením vlastníka (např. družstevní a obecní byty) /lastnictví						
Jednotka v budově: Albrec Zobrazit detail budo Jednotka v dokončené bu Ostatní pozemky ve spoluv Parcelní číslo	htice v Jizerských horách, č.p. 78, LV 760 💌 /v dově nerozdělené prohlášením vlastníka (např. družstevní a obecní byty) /lastnictví Vlastnický podíl 🕂 Přidat stávající pozemek						
Jednotka v budově: Albrec Zobrazit detail budo ☐ Jednotka v dokončené bu Ostatní pozemky ve spoluv Parcelní číslo	htice v Jizerských horách, č.p. 78, LV 760 💌 vy dově nerozdělené prohlášením vlastníka (např. družstevní a obecní byty) vlastnictví Vlastnický podíl 🕂 Přídat stávající pozemek Přídat budoucí pozemek						
Jednotka v budově: Albrec Zobrazit detail budo ☐ Jednotka v dokončené bu Ostatní pozemky ve spoluv Parcelní číslo	htice v Jizerských horách, č.p. 78, LV 760 🔍 //y dově nerozdělené prohlášením vlastníka (např. družstevní a obecní byty) /lastnictví Vlastnický podil Přidat stávající pozemek Přidat budoucí pozemek Editovat pozemek						
Jednotka v budově: Albrec Zobrazit detail budo Jednotka v dokončené bu Ostatní pozemky ve spoluv Parcelní číslo	htice v Jizerských horách, č.p. 78, LV 760 🔍 vy						
Jednotka v budově: Albrec Zobrazit detail budo ☐ Jednotka v dokončené bu Ostatní pozemky ve spoluv Parcelní číslo	htice v Jizerských horách, č.p. 78, LV 760 🔍 vy dově nerozdělené prohlášením vlastníka (např. družstevní a obecní byty) vlastnictví Vlastnický podíl Přidat stávající pozemek Přidat budoucí pozemek Editovat pozemek Smazat pozemek Smazat pozemek						

4.3.17 Budoucí stav - Přidání práva stavby

Pro přidání práva stavby je určeno tlačítko "*přidat právo stavby*" a postup je obdobný jako u přidání stavby.

4.3.18 Přidání nemovitosti ze současného stavu

Tlačítko "*Přidat nemovitost ze současného stavu*" slouží k přidání nemovitosti, která se sice nachází na některém z listů vlastnictví vložených do identifikace funkčního celku pro stávající stav, ale ve stávajícím stavu nebyla součástí funkčního celku. Toto tlačítko lze také použít pro opětovné přidání nemovitosti, která byla předtím odstraněna.

4.3.19 Konečné ověření identifikace nemovitosti pro budoucí stav

Kliknutím na tlačítko "*Zkontrolovat identifikaci nemovitosti a aktualizovat ocenění*" program provede poslední kontrolu. Pokud nalezne nějaký problém, uvědomí o tom uživatele chybovou hláškou. Pokud vše proběhne bez problémů, aktualizují se navazující data dále v ocenění a korektní stav je indikován změnou ikony v tlačítku.



4.3.20 Odstranění budoucí identifikace

Pokud se nepovedla definice budoucí identifikace, je možné ji odstranit pomocí tlačítka "Vymazat identifikaci FC - budoucí stav".

Seznam vložených listů vlastnictví										
Poř. č.	Číslo LV	Kraj	Okre	es	Obec	Katastrální území				
1.	779	Liberecký	Jable	onec nad Nisou	Albrechtice v Jizerských	Albrechtice v Jizerských				
2.	2. Vložte další LV z XML									
Přenést funkční celek do budoucího stavu Přehled nemovitostí ve funkčním celku Vymazat identifikaci FC - budoucí stav										
	Dotaz programu NEMExpress 🛛 🕹									
Identifikace funkčního celku - budoucí stav										
Nemovitosti ve funkčním celku Opravdu chcete smazat identifikaci budoucího stavu?										
Jednot}	Jednotky Číslo popisné/									
LV	číslo jednotky Zp	ůsob využití Typ	p jednotky		Ano	le l				
779	78/5 By	rt by	t.z.	10557 200500	- / -					
	Vymezeno v:									
Budova Albrechtice v Jizerských horách, č.p. 78, byt.dům										
na parcele St. 86/2										
🕂 Přidat parcelu 🛉 Přidat stavbu 🛉 Přidat jednotku 🕂 Přidat právo stavby 🕂 Přidat nemovitost ze současného stavu										

4.3.21 Závěrečné upozornění

POZOR: Program u odhadů přepnutých do metodiky České spořitelny a Stavební spořitelny České spořitelny zpracovaných v jiné metodice s původní verzí identifikace nemovitostí smaže starší verzi identifikace nemovitosti.

Při načítání odhadu v metodice České spořitelny ze starší verze programu s původní identifikací nemovitostí program nabídne dvě možnosti. *Pokud se jedná o náhled odhadu či vypracování dohlídky (zprávy o výstavbě) není nutné stávající identifikaci nemovitostí mazat.* V případě přepracování ocenění je nutné starou identifikaci nemovitostí vymazat.
4.3.22 Příklad č. 1: dům s č.p. a stavba bez č.p./č.e., které jsou součástí pozemků

Pozemek p.č. 9514, jehož součástí je stavba č.p. 415, pozemek p.č. 9512/2, jehož součástí je stavba bez č.p./č.e. (garáž), vše na LV č. 37015, k.ú. Plzeň.

Načte se XML pro dané LV a výběrem se nadefinuje funkční celek.

Sezr	Seznam vložených listů vlastnictví										
Poř.	č. Číslo LV	Kraj		Okres	Obec		Katastrální území				
1. 2.	37015 Vložte další LV z XML	Plzeňský		Plzeň-město	Plzeň		Plzeň				
	eregistrované nemovité věci					🔲 Umožnit zadat zr	něnu v katastru nemovitostí				
			Přehled	nemovitostí ve funkč	ním celku						

Pomocí tlačítka "Přehled nemovitostí ve funkčním celku" je možné výběr zkontrolovat.

ę	🕽 Zobrazen	í funkčního celku								
	Zobraze	ení funkčního	o celku							
	Nemovito	osti ve funka	čním cel	ku						
	Pozemky									
	LV	Parcela	Výměra	[m2]	Druh pozemku		Způsob využití	Vlastnický podíl		
	37015	9512/2 Součástí je	stavba	21	zastavěná ploo bez čp/če, ga	cha a nádvoří nráž		1 / 1		
	37015	9514 Součástí je	stavba:	580	zastavěná ploo Jižní Předměs	cha a nádvoří stí, č.p. 415,	víceúčel	1 / 1		

4.3.23 Příklad č. 2: dům s č.p., který není součástí pozemku

Pozemek p.č. St. 3123, na kterém se nachází stavba č.p. 1857, která není součástí pozemku, vše na LV č. 5537, k.ú. Vlašim.

Načte se XML pro dané LV a výběrem se nadefinuje funkční celek. Je nutné zaškrtnout jak pozemek, tak stavbu.

B Nemovitosti		🛛 Oz	načit všechny nemovitosti Zru	šit označení všech nemovitostí	
Pozemky					
Funkční celek	Parcela Výměra [m2]	Druh pozemku	Způsob využití	Způsob ochrany	
v	St. 3123 164	zastavěná plocha a	a nádvoří		
	Na pozemku stoji stavba	: Vlašim, č.p. 1857,	Bytový dům		
Stavby	Typ stavby,				
Funkční celek	část obce, číslo budovy	Způsob využití	Na parcele	Způsob ochrany	
~	Vlašim, č.p. 1857	Bytový dům	St. 3123		
		w	V 7	1	
	Y = 1		Zrusit]	

Seznan	Seznam vložených listů vlastnictví									
Poř. č.	Číslo LV	Kraj		Okres	Obec		Katastrální území			
1. 2.	5537 Vložte další LV z XML	Středočeský		Benešov	Vlašin	n	Vlašim			
□ Nere	egistrované nemovité věci					🔲 Umožnit zadat zr	něnu v katastru nemovitostí			
			Přehled	nemovitostí ve fu	nkčním celku					

Pomocí tlačítka "Přehled nemovitostí ve funkčním celku" je možné výběr zkontrolovat.

穿 Zobrazen	Zobrazení funkčního celku										
Zobraze	Zobrazení funkčního celku										
Nemovit	Nemovitosti ve funkčním celku										
Pozemky	Pozemky										
LV	Parcela Výměra [m2]	Druh pozemku	Způsob využití	Vlastnický podíl							
5537	St. 3123 164 Na pozemku stojí stavba:	zastavěná plocha a Vlašim, č.p. 1857,	nádvoří byt.dům	1 / 1							
Stavby	Typ stavby,										
LV	část obce, číslo budovy	Způsob využití	Na parcele	Vlastnický podíl							
5537	Vlašim, č.p. 1857	Bytový dům	St. 3123	1 / 1							

4.3.24 Příklad č. 3: jednotka - standardní případ - dům i pozemek na stejném LV

Jednotka č. 604/17 v domě č.p. 603, 604 na pozemcích p.č. St. 1124, St. 1125, k.ú. Horní Bříza. Jednotka je vedena na LV č. 1705, dům a pozemky jsou na LV č. 1597.

Vzhledem k tomu, že dům a pozemky jsou na stejném LV, tak se při definování funkčního celku vkládá pouze XML pro jednotku (program si sám načte údaje o stavbě a pozemku).

B Nemovitosti			🛛 Označit všech	ny nemovitosti	Zrušit označení všech nemovitostí
Jednotky Funkční celek	Číslo popisné/ číslo jednotky	, Způsob využití	Způsob ochrany	Typ jednotk	Podíl na společných vy částech domu a pozemku
v	604/17 Vymezeno v:	Byt		byt.z.	3908/208380
	Budova I	Horní Bříza, č.p. 6 Na parcele: St.	03, 604, LV 1597, E 1124, St. 1125, LV	ytový dům 7 1597	
	Parcela :	St. 1124	zastavěná plocha a	235 m2	
	Parcela	St. 1125	zastavěná plocha a	nádvoří	237 m2
		🗸 ок		🔀 Zrušit	

Seznan	n vložených listů vlastnictv	ví							
Poř. č.	Číslo LV	Kraj		Okres	Ob	ec		Katastrální území	
1. 2.	1705 Vložte další LV z XML	Plzeňský		Plzeň-sever	Но	rní Bříza		Horní Bříza	
Nere Nere	gistrované nemovité věci		Přehled	nemovitostí ve funl	čním celku	🗌 Umožr	nit zadat zr	něnu v katastru nemovitostí	í

Pomocí tlačítka "Přehled nemovitostí ve funkčním celku" je možné výběr zkontrolovat.

Ø	Zobrazení f	unkčního celku								
z	Zobrazení funkčního celku									
N	Nemovitosti ve funkčním celku									
J	ednotky	Číslo popisné/			Podíl na společných					
	LV	číslo jednotky	Způsob využití	Typ jednotky	částech domu a pozemku	Vlastnický podíl				
	1705	604/17	Byt	byt.z.	3908/208380	1 / 1				
		Vymezeno v:								
		Budova	Horní Bříza,	č.p. 603, 604,	, LV 1597, Bytový dům					
			na parcele	St. 1124, St.	1125, LV 1597					
		Parcela	St. 1124, LV	1597, zastavěr	ná plocha a nádvoří, 235	m2				
		Parcela	St. 1125, LV	1597, zastavěr	ná plocha a nádvoří, 237	m2				

4.3.25 Příklad č. 4: jednotka - jednotka, dům a pozemek na různých LV

Jednotka č. 226/3 v domě č.p. 221-226 na pozemcích p.č. St. 5649-St. 5654, k.ú. Pardubice. Jednotka je vedena na LV č. 74518, dům na LV č. 13127 a pozemky jsou na LV č. 13437.

Vzhledem k tomu, že dům a pozemky jsou na různých LV, tak se při definování funkčního celku vkládá XML jak pro jednotku (program si sám načte údaje o stavbě), tak pro pozemek.

XML pro LV č. 7415:

B Nemovitosti			🛛 Označit všechny nemovitosti 🛛 🗌 Zrušit označení všech nemovitostí				
Jednotky Číslo popisné/					Podíl na společných		
Funkční celek	číslo jednotky	Způsob využití	Způsob ochrany	Typ jednotky	částech domu a pozemku		
	226/3	Byt		byt.z.	32/1707		
	Vymezeno v:						
	Budova Po	labiny, č.p. 221,	222, 223, 224, 225,	226, LV 13127, H	Bydlení		
		Na parcele: St.	5649, St. 5650, St.	. 5651, St. 5652,	St. 5653, St. 5654, LV 1		

XML pro LV č. 13437:

B Nemovitosti				it označení všech nemovitostí
Pozemky				
Funkční celek	Parcela Výměra	[m2] Druh pozemku	Způsob využití	Způsob ochrany
V	St. 5649	264 zastavěná pl	ocha a nádvoří	
	Na pozemku stoji sta	avba: Polabiny, č.	p. 221, 222, 223, 224, 225, 226,	LV 13127, Bydlení
v	St. 5650	245 zastavěná pl	ocha a nádvoří	
	Na pozemku stoji sta	avba: Polabiny, č.	p. 221, 222, 223, 224, 225, 226,	LV 13127, Bydlení
V	St. 5651	249 zastavěná pl	ocha a nád v oří	
	Na pozemku stojí sta	avba: Polabiny, č.	p. 221, 222, 223, 224, 225, 226,	LV 13127, Bydlení
v	St. 5652	249 zastavěná pl	ocha a nád v oří	
	Na pozemku stojí sta	avba: Polabiny, č.	p. 221, 222, 223, 224, 225, 226,	LV 13127, Bydlení
v	St. 5653	248 zastavěná pl	ocha a nádvoří	
	Na pozemku stoji sta	avba: Polabiny, č.	p. 221, 222, 223, 224, 225, 226,	LV 13127, Bydlení
v	St. 5654	265 zastavěná pl	ocha a nádvoří	
-	Na pozemku stoji sta	avba: Polabiny, č.	p. 221, 222, 223, 224, 225, 226,	LV 13127, Bydlení

Seznan	Seznam vložených listů vlastnictví								
Poř. č.	Číslo LV	Kraj		Okres	Ob	ec		Katastrální území	
1.	74518	Pardubický		Pardubice	Pa	rdubice		Pardubice	
2.	13437	Pardubický		Pardubice	Pa	rdubice		Pardubice	
3.	Vložte další LV z XML								
□ Nere	egistrované nemovité věci						Umožnit zadat	změnu v katastru nemo	vitostí
			Přehlec	d nemovitostí ve fi	unkčním celku				

4.3.26 Příklad č. 5: jednotka - jednotka, dům a pozemek na různých LV, pozemek cizího vlastníka, který není předmětem ocenění

Jednotka č. 226/3 v domě č.p. 221-226 na pozemcích p.č. St. 5649-St. 5654, k.ú. Pardubice. Jednotka je vedena na LV č. 74518, dům na LV č. 13127 a pozemky jsou na LV č. 13437. Pozemky nejsou předmětem ocenění.

Vzhledem k tomu, že dům a pozemky jsou na různých LV, tak se při definování funkčního celku vkládá XML jak pro jednotku (program si sám načte údaje o stavbě), tak pro pozemek.

XML pro LV č. 7415:

B Nemovi	itosti			Označit všechny nemovitosti 📃 Zrušit označení všech nemovitostí				
Jednotky Funkční o	Či celek či	íslo popisné/ íslo jednotky	Způsob využití	Způsob ochrany	Typ jednotky	Podíl na společných částech domu a pozemku		
~	2: V	26/3 Ymezeno v:	Byt		byt.z.	32/1707		
		Budova Pol	abiny, č.p. 221, Na parcele: St.	222, 223, 224, 225, 2 5649, St. 5650, St. 5	26, LV 13127, B 5651, St. 5652,	ydlení St. 5653, St. 5654, LV 134		

XML pro LV č. 13437: zde pozemky nebudou označeny a tudíž nebudou předmětem ocenění

B Nemovitosti			🛛 Označit všechny nemovitosti 🛛 🗌 Zrušit označení všech nemovitostí
Pozemky			
Funkční celek	Parcela	Výměra [m2]	Druh pozemku Způsob využití Způsob ochrany
	St. 5649	264	zastavěná plocha a nádvoří
	Na pozemku	stoji stavba:	Polabiny, č.p. 221, 222, 223, 224, 225, 226, LV 13127, Bydlení
	St. 5650	245	zastavěná plocha a nádvoří
	Na pozemku	stoji stavba:	Polabiny, č.p. 221, 222, 223, 224, 225, 226, LV 13127, Bydlení
	St. 5651	249	zastavěná plocha a nádvoří
	Na pozemku	stojí stavba:	Polabiny, č.p. 221, 222, 223, 224, 225, 226, LV 13127, Bydlení
	St. 5652	249	zastavěná plocha a nádvoří
	Na pozemku	stojí stavba:	Polabiny, č.p. 221, 222, 223, 224, 225, 226, LV 13127, Bydlení
	St. 5653	248	zastavěná plocha a nádvoří
	Na pozemku	stojí stavba:	Polabiny, č.p. 221, 222, 223, 224, 225, 226, LV 13127, Bydlení
	St. 5654	265	zastavěná plocha a nádvoří
\square	Na pozemku	stojí stavba:	Polabiny, č.p. 221, 222, 223, 224, 225, 226, LV 13127, Bydlení

Seznan	n vložených listů vlastnict	ví							
Poř. č.	Číslo LV	Kraj		Okres		Obec		Katastrální území	
1.	74518	Pardubický		Pardubice		Pardubice		Pardubice	
2.	13437	Pardubický		Pardubice		Pardubice		Pardubice	
3.	Vložte další LV z XML								
□ Nere	gistrované nemovité věci					I	Umožnit zadat	t změnu v katastru nem	ovitostí
			Přehleo	d nemovitostí ve f	unkčním cell	ku			

Důležité upozornění!

Protože v tomto případě není pozemek součástí funkčního celku, tak není možné z RUIAN získat informace ohledně PSČ, ulice a čísla orientačního. Tyto údaje je tedy potřeba zadat manuálně zaškrtnutím "*Nastavit manuálně*". Kód adresního místa se nevyplňuje.

Adresa funkčního o	celku					
Kraj:	Pardubický	Kód kraje:	CZ053			
Okres:	Pardubice	Kód okresu:	CZ0532	Počet obyvatel:	90 335	
Obec:	Pardubice	Kód obce:	555 134	Demografický vývoj:	stagnace	
Katastrální území:	Pardubice	Kód kú:	717 657	PSČ:		
Ulice:		Kód adresního	místa:	Číslo orientační:		🔽 Nastavit manuálně

4.3.27 Příklad č. 6: rozestavěná stavba (např. dosud nezahájená výstavba)

Na pozemku p.č. 116/26, který je zapsán na LV č. 23 v k.ú. Domoušice, bude provedena výstavba rodinného domu. Stavba domu ještě nezačala, ale ocenění je prováděno na budoucí stav, proto musí být stavba uvedena jako rozestavěná.

Načte se XML pro daný pozemek (případně se do funkčního celku vybere ten, který je předmětem ocenění). Kliknutím na tlačítko "*Přenést funkční celek do budoucího stavu*" se pozemek přenese do části *Identifikace funkčního celku - budoucí stav*.

Seznam	vložených list	ů vlastnictví					
Poř. č.	Číslo LV	Kraj		Okres	Obec	Katastrální území	
1. 2 2.	23 Vložte další LV z	Úste XML	cký	Louny	Domoušice	Domoušice	
🤣 Pře	nést funkční cel	ek do budoucího	stavu Přehle	d nemovitostí ve funkčním ce	lku Vymazat	identifikaci FC - budoucí stav	
Identifi	kace funkčn	ího celku - bu	loucí stav				
Identifi Nemovit	kace funkčn osti ve funk	ího celku - bu	doucí stav				
Identifi Nemovit Pozemky LV	kace funkčn osti ve funk Parcela	ího celku - bu čním celku Výměra [m2]	doucí stav Druh pozemku	Ζρůsob νγυ	žití Vlastnický	podil	
Identifi Nemovit Pozemky LV 23	kace funkčn osti ve funk Parcela 116/26	ího celku - bu čním celku Výměra [m2] 1194	doucí stav Druh pozemku zahrada	Ζρůsob vyu	žití Vlastnický 1 / 1	podil	
Identifi Nemovit Pozemky LV 23	kace funkčn osti ve funk Parcela 116/26 idat parcelu	ího celku - bu čním celku Výměra [m2] 1194 ♣ Přidat stavbu	doucí stav Druh pozemku zahrada	Ζρủsob vyu u + Přidat právo stavb	žití Vlastnický 1 / 1 / Přidat nemovit	podíl P X tost ze současného stavu	

Kliknutím na tlačítko "*Přidat stavbu*" se zobrazí detail stavby, kde je nutné vyplnit všechny kolonky a pomocí tlačítka "*Přidat stávající pozemek*" vybrat pozemek, na kterém bude výstavba provedena. Dále je možnost zaškrtnout variantu, že stavba je součástí pozemku a vybrat daný pozemek.

🖡 Přidat stavbu					-		×
Část obce: Typ budovy: Pomocná identifikace: Vlastnický podíl: Způsob využití: ☐ Dočasná stavba	Neuvedeno 🗨 folinikovy vyslatek Rozestavěná budova 💌 budoucí RD 1 / 1 Rodinný dům 💌						
Budova na pozemcích p.č. 116/26, LV 23	ozemku	+	Přida Přida	at stávaj at budou	iící poze	emek emek	
Pozemek jehož je stavk	pa součástí: 116/26, LV 23, k.ú. Domoušice						
🗸 o	к		×	Zruš	ŝit		

Výsledek:

dentifi	ikace funkč	ního celku - b	udoucí stav			
Nemovit	osti ve fun	kčním celku				
Pozemky	,					
LV	Parcela	Výměra [m2]	Druh pozemku	Způsob využití	Vlastnický podíl	
23	116/26	119	4 zahrada		1 / 1	🕑 🗙
	Součásti	je stavba:	rozest., rod.dům			
			1	1		
🕂 Při	idat parcelu	🕂 Přidat stavb	u 🕂 Přidat jednotku	🕂 Přidat právo stavby	Přidat nemovitost ze so	učasného stavu
🗌 Ner	registrované n	emovité věci			Fyzické smazání odstraněn	ých nemovitostí

4.3.28 Příklad č. 7: rozestavěná stavba (dosud nezahájená), pozemek dle GP

Rodinný dům bude postaven na pozemku p.č. 116/30, který bude oddělen z parcely č. 116/26 na základě geometrického plánu. Pozemek p.č. 116/26 je na LV č. 23 v k.ú. Domoušice..

Načte se XML pro daný pozemek, ze kterého bude oddělen nový pozemek.

Seznar	n vložených listů vlastnict	ví			
Poř. č.	Číslo LV	Kraj	Okres	Obec	Katastrální území
1.	23	Ústecký	Louny	Domoušice	Domoušice
2.	Vložte další LV z XML				
🗘 Př	fenést funkční celek do budo	ucího stavu Přehled	l nemovitostí ve funkčním ce	lku Vymazat ide	ntifikaci FC - budoucí stav
Identi	ifikace funkčního celku	- budoucí stav			
Nemovi	itosti ve funkčním celk	u			
		1		1	1
- + F	Přidat parcelu 🕂 Přidat s	tavbu 🕂 Přidat jednotki	u 📕 Přidat právo stavb	y 🕂 Přidat nemovitost	ze současného stavu
	eregistrované nemovité věci			Fyzické smazání odst	raněných nemovitostí

Kliknutím na "Přidat parcelu" se zobrazí detail vznikajícího pozemku pro vyplnění údajů.

🚱 Přidat pozemek	Obdélníkový výstřížek	
Parcelní číslo: st. Pomocná identifikace: Číslo geometrického plánu Geometrický plán ze dne:	116 / 30 dil nově vzniklý pozemek	
vlastnický podil:	1 / 1	
Typ parcely: Druh číslování: Druh pozemku: Způsob využití pozemku: Způsob určení výměry: Výměra:	Parcela KN Stavebni parcela orná půd Neuvedeno Ze souřadnic v S-JSTK 600 m2	
Původní pozemky p.č. 116/25, LV 23	Přidat původní pozemel	<u>د</u>
🗸 ОК	∂ Zrušit	

Následně kliknutím na tlačítko "*Přidat stavbu*" se zobrazí detail stavby, kde je nutné vyplnit všechny kolonky a pomocí tlačítka "*Přidat stávající pozemek*" vybrat pozemek, na kterém bude výstavba provedena. Dále je možnost zaškrtnout variantu, že stavba je součástí pozemku a vybrat daný pozemek.

😼 Pridat stavbu		-		
Část obce:	Domoušice 💌 odelnikový výstřižek			
Typ budovy:	Rozestavěná budova 💌			
Pomocná identifikace:	budoucí stavba na budoucím pozemku			
Vlastnický podíl:				
Způsob využití:	Rodinný dům 💌			
Dočasná stavba				
Budova na pozemcich	i Věclo	Pridat stavajici pozen	nek	
p.c. st. 110/30, LV 062	usia.	Přidat budoucí pozen	nek	
		Editovat pozemek		
		 Smazat pozemek 		
I Stavba je součástí p	ozemku			
Pozemek jehož je stav	ba součástí: St. 116/30, LV , k.ú. Domoušice	•		
🗸 (рк	🔀 Zrušit		
Identifikace funkčního celku - budoucí	stav			
Nemovitosti ve funkčním celku				
Pozemky				
LV Parcela Výměra [m2] Druh	pozemku Zp	oůsob využití V	Vlastnický podíl	L
116/30 600 orna	á půda		1 / 1	
Součástí je stavba: Dom	noušice, rozest., rod.dům			

4.3.29 Příklad č. 8: rozestavěná jednotka v rozestavěném domě, nezapsané v KN

Bytový dům ani jednotky dosud nejsou zapsány v katastru nemovitostí, pozemek p.č. 88/18 na LV č. 366, k.ú. Svárov u Unhoště.

Načte se XML pro daný pozemek, na kterém probíhá výstavba bytového domu, a přenese se do budoucího stavu pomocí tlačítka "*Přenést funkční celek do budoucího stavu*".

Poř. č.	Číslo LV	Kraj		Okres	Obec		Katastrální území
1. 2.	. 366 Středočeský Vložte další LV z XML		i	Kladno	Svárov		Svárov u Unhoště
🤣 Pî	enést funkční celek	k do budoucího stavu	Přehled	l nemovitostí ve funkčním c	elku	Vymazat ider	ntifikaci FC - budoucí sta
Identi Nemovi	fikace funkčníh tosti ve funkči	no celku - budoucí	stav				
Identi Nemovi Pozemk LV	fikace funkčníh tosti ve funkčn Ty Parcela	n im celku ním celku Výměra [m2] Druh	pozemku	Způsob vy	užiti	Vlastnický pod	111
Identi Nemovi Pozemk LV 36	fikace funkčníh tosti ve funkčn Ty Parcela 5 88/18	n o celku - budoucí nim celku Výměra [m2] Druh 15286 orná	pozemku půda	Ζρůsob νγι	užiti	Vlastnický pod 1 / 1	aii
Identi Nemovi Pozemk LV 36	fikace funkčníh tosti ve funkči y Parcela 6 88/18 Tidat parcelu	no celku - budoucí ním celku Výměra [m2] Druh 15286 orná P Přidat stavbu	stav pozemku i půda Přidat jednotku	Způsob vyt	užiti by 4 1	Vlastnický pod 1 / 1 Přidat nemovitost 2	111

Pomocí tlačítka "*Přidat stavbu*" se zobrazí detail stavby, v rámci něhož je potřeba vyplnit požadované údaje.

Přidat stavbu		-		
Část obce:	Svárov 💌			
Typ budovy:	Rozestavěná budova 💌			
Pomocná identifikace:	rozestavěný dům A1			
Vlastnický podíl:	1 / 1			
Způsob využití:	Bytový dům 💌			
🔲 Dočasná stavba				
Budova na pozemcích		Přidat stávající poze	emek	
p.č. 88/18, LV 366		Přidat budoucí poze	emek	
		🖾 Editovat pozeme	ek 🛛	
		 Smazat pozeme 	k	
Stavba je součástí policienské policien	ozemku			
Pozemek jehož je stavi	a součástí: 88/18, LV 366, k.ú. Svárov u U	nhoště 💌		
1 0	к	🗙 Zrušit		1
		E COST		1

Následně pomocí tlačítka "Přidat jednotku" se v detailu vyplní požadované údaje k jednotce.

🖟 Přidat jednotku	dd i jednotku		×
Jednotka Čislo vchodu / čislo jednot Pomocná identifikace: dviastnický podili: Vjušatnický podili: grt Způsob využití: Byt ▼ Spoluvlastnický podili na p Budova Budova Sednotav budvět: <td>ky: / A10335 e projektu: A10335 1 / / ka vymezená podle občanského zákoni sol. částech domu: 1 / ozemku: 1 / 00. rozestavěná budovy, budoucí stavb</td> <td>1 ku • 1 1 7 dtto</td> <td></td>	ky: / A10335 e projektu: A10335 1 / / ka vymezená podle občanského zákoni sol. částech domu: 1 / ozemku: 1 / 00. rozestavěná budovy, budoucí stavb	1 ku • 1 1 7 dtto	
Zobrazit detail bu	iovy		
Jednotka v dokončené Ostatní pozemky ve spo	budově nerozdělené prohlášením vlas uvlastnictví	níka (např. družstevní a obecní byty)	
Parcelní číslo	Vlastnický podíl	Přidat stávající pozemek	
		Přidat budoucí pozemek	
		Editovat pozemek	
		 Smazat pozemek 	
🗸 ОК		🗙 Zrušit	

4.3.30 Příklad č. 9: rozestavěná jednotka, zapsaná v KN

Jedná se o případ, kdy rozestavěná jednotka je již zapsaná v katastru nemovitostí. V takovém případě se načítá pouze XML dané rozestavěné jednotky.

List vlastnictví						<u>_ 🗆 ×</u>
Stránka: <<	1/2 >>					
		VÝPIS	Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ	Ĺ		
		prokazující :	stav evidovaný k datu i	17.09.2018 11:	06:20	
0	kres: CZ0712	Olomouc		Obec: 500	496 Olomouc	
Katastrální ú	zemi: 750387	Slavonín	List v	lastnictvi: 216	52	
		V kat. území jsou j	pozemky vedeny v jedné	číselné řadě		
A Vlastník, j	iný oprávněný	Ŷ	🛛 Označit vš	šechny vlastníky	Zrušit označení všech vlas	tníků
Vlastnické prá Zástavce	lvo Jméno/Název			Identifikátor	Podíl	
₹	STAFOS - REA	L, s.r.o., Tovární	915/40, 77900 Olomouc	26855283	1/1	
B Nemovitosti	1		🛛 Označit všechny	nemovitosti	Zrušit označení všech nemov	itostí
Jednotky	Číslo popisn	né/			Podíl na společny	ých
Funkční celek	číslo jednot	ky Způsob využití	Způsob ochrany	Typ jednotky	částech domu a po	ozemku
	/315	Rozestavěná jednotka		obč.z.	555/48981	
	vymezeno v:					
	Budova	s roz.jed, LV 216	51			
	Budova	s roz.jed, LV 216 Na parcele: 8	51 312/32, LV 2161			

Následně se pomocí tlačítka "*Přenést funkční celek do budoucího stavu*" vybraná jednotka přenese do sekce *Identifikace funkčního celku - budoucí stav* a stačí dát celkově zkontrolovat.

ieznam v	ložených	listů vlastn	ictví					
Poř. č. Čí	slo LV		Kraj	Okres	5	Obec	Katastrální území	
L. 21 2. VI	.62 ožte dalš	í LV z XML	Olomoucký	Olom	ouc	Olomouc	Slavonín	
🥭 Přeno	ést funkör	ií celek do bu	douciho stavu	Přehled nemo	vitostí ve funkčním c	elku	Vymazat identifikaci FC - budouci	í stav
dentifik Iemovito	ace fun	kčního cel	ku - budoucí sta	v				
Induction	Čielo -	nonianá/			Rodil na encles	ān úzh		
LV	čislo	jednotky	Způsob využiti	Typ jednotky	částech domu a	pozemku Vla	stnický podíl	
2162	/315		Rozestavěná jednotka	obč.z.	555/48981	1	/ 1	
	Vymeze	ino v:						
		Budova	s roz.jed, L	V 2161	61			
		Parcela	812/32, LV 2 součásti je	161, zastavěná stavba s roz.j	plocha a nádvoř jed, LV 2161	i, 1253 m2		
💠 Přid	at parcelu	Přida	at stavbu 🚽 Přic	dat jednotku	🕂 Přidat právo stavl	by 🕈 Přida	at nemovitost ze současného stavu	1 I.

Poznámka: Pokud k rozestavěné jednotce náleží další pozemky, které nejsou zapsané na stejném LV jako budova, je nutné k nim vložit XML.

4.3.31 Příklad č. 10: právo stavby - pro budoucí RD

Jedná se o výstavbu rodinného domu (ocenění jako novostavba ve výstavbě) v rámci práva stavby zřízeného k pozemku p.č. 425/26. K dispozici dvě LV - na LV č. 1123 je pozemek p.č. 425/26 a na LV č. 1429 je zapsáno právo stavby k pozemku p.č. 425/26, vše v k.ú. Líbeznice.

Načte se XML jak pozemku, tak práva stavby a přenesou se do budoucího stavu kliknutím na tlačítko "*Přenést funkční celek do budoucího stavu*".

Seznam	vložených listů vlastnictv	ń			
Poř. č.	Číslo LV	Kraj	Okres	Obec	Katastrální území
1.	1123 1429	Středočeský Středočeský	Praha-východ Praha-východ	Líbeznice Líbeznice	Líbeznice Líbeznice
3.	Vložte další LV z XML	,			
🤔 Pře	enést funkční celek do budou	cího stavu Přehled	nemovitostí ve funkčním celk	u Vγmazat ident	tifikaci FC - budoucí stav
Identifi Nemovit Pozemky LV	ikace funkčního celku costi ve funkčním celku / Parcela Výměra (• budoucí stav 1 m2] Druh pozemku	Způsob využi	tí Vlastnický podí	i1
1123	425/26	281 ostatní plocha	jiná plocha	1 / 1	
Práva s	stavby				
LV	Účel práva stavby	Způsob ochra	ny Platnost	do Vlastnický podí	i1
1429	rodinný dům		31.12.2	114 1 / 1	
	k pozemku p.č.: 42	5/26, LV 1123			
🕂 Př	fidat parcelu 🕂 🕂 Přidat st	avbu 🛛 🕂 Přidat jednotku	🕂 Přidat právo stavby	🕂 Přidat nemovitost ze	e současného stavu
🗆 Ner	registrované nemovité věci			Fyzické smazání odstra	něných nemovitostí

Nyní je potřeba zadat stavbu, která bude odpovídat právu stavby. To se provede tlačítkem "*Přidat stavbu*", přičemž v detailu stavby se vyplní všechny požadované údaje a zaškrtne se, že stavba je součástí práva stavby.

🖗 Přidat stavbu	- 🗆 X
Část obce: Líbeznice ▼ Montendor vederate Typ budovy: Rozestavěná budova ▼ Pomocná identifikace: budoucí RD vyhovujicí právu stavby Vlastnický podíl: 1 / 1 Způsob využítí: Rodinný dům ▼ Dočasná stavba	
Budova na pozemcích p.č. 425/26, LV 1123	 Přidat stávající pozemek Přidat budoucí pozemek
☐ Stavba je součástí pozemku ☑ Stavba je součástí práva stavba Právo stavby jehož je stavba součástí: rodinný dům, na pozemku	1425/26
🗸 ОК	🗙 Zrušit

4.3.32 Příklad č. 11: právo stavby - pro RD zapsaný v KN

Jedná se o rodinný dům postavený v rámci práva stavby zřízeného k pozemku p.č. St. 1296. Rodinný dům je již zkolaudován a má přidělené č.p. K dispozici dvě LV - na LV č. 1123 je pozemek p.č. St. 1296 a na LV č. 1429 je zapsáno právo stavby k pozemku p.č. St. 1296. Součástí práva stavby je rodinný dům č.p. 984. Vše v k.ú. Líbeznice.

Načte se XML jak pozemku, tak práva stavby, jehož součástí je rodinný dům.

Sezna	m vložených listů vlastnict	ví						
Poř. č.	Číslo LV	Kraj		Okres	Obec		Katastrální území	
1.	1429	Středočeský		Praha-východ	Líbeznice		Líbeznice	
2.	1123	Středočeský		Praha-východ	Líbeznice		Líbeznice	
3.	Vložte další LV z XML							
⊓ Ner	egistrované nemovité věci					🔲 Umožnit zadat	změnu v katastru nemov	/itostí
			Přehleo	d nemovitostí ve fur	kčním celku			

Pomocí tlačítka "Přehled nemovitostí ve funkčním celku" je možné výběr zkontrolovat.

Zobraze	ní funkčního celku				
Nemovito	sti ve funkčním celku				
Pozemky					
LV	Parcela Výměra [m2]	Druh pozemku	Způsob využití	Vlastnický podíl	
1123	St. 1296 12 Na pozemku stojí stavba	5 zastavěná plocha a nád a: Líbeznice, č.p. 984,	lvoří rod.dům	1 / 1	
Práva st	avby				
LV	Účel práva stavby	Způsob ochrany	Platnost do	Vlastnický podíl	
1429	rodinný dům		31.12.2114	1 / 1	

4.3.33 Příklad č. 12: Pozemek dle geometrického plánu

Předmětem ocenění je pozemek p.č. 116/30, který bude oddělen z parcely č. 116/26 na základě geometrického plánu. Pozemek p.č. 116/26 je na LV č. 23 v k.ú. Domoušice..

Načte se XML pro původní pozemek a přenese se do budoucího stavu pomocí tlačítka "*Přenést funkční celek do budoucího stavu*".

Seznan	n vložených listů	i vlastnictví				X Zobrazit katastrální mapu
Poř. č.	Číslo LV	Kraj		Okres	Obec	Katastrální území
1. 2.	23 Vložte další LV z	Úste XML	ecký	Louny	Domoušice	Domoušice
😥 Př	enést funkční cele	k do budoucího s	stavu 📑 Přehle	d nemovitostí ve funkčním cel	ku 🔀 Vymaz	at identifikaci FC - budoucí stav
Identi	fikace funkční	ho celku - bu	doucí stav			
ldenti Nemovi Pozemk	fikace funkční tosti ve funkč	ho celku - bu a čním celku	doucí stav			
Identi Nemovi Pozemk LV	fikace funkční tosti ve funkč Ty Parcela	ho celku - bud čním celku Výměra [m2]	doucí stav Druh pozemku	Způsob využi	tí Vlastnický	ý podíl
Identii Nemovi Pozemk LV 23	fikace funkční tosti ve funkč ^{TY} Parcela 3 116/26	ho celku - bud šním celku Výměra [m2] 1194	doucí stav Druh pozemku zahrada	Ζρůsob využi	ti Vlastnický 1 / 1	ý podíl
Identii Nemovi Pozemk LV 23	fikace funkční tosti ve funkč ^{TY} Parcela 3 116/26 Přidat parcelu	ho celku - bud Sním celku Výměra [m2] 1194 🕂 Přidat stavbu	doucí stav Druh pozemku zahrada	Způsob využí	tí Vlastnický 1 / 1	ý podil

Kliknutím na "*Přidat parcelu*" se zobrazí detail vznikajícího pozemku pro vyplnění údajů. Pomocí tlačítka "Přidat původní pozemek" se vybere pozemek, ze které bude nově vznikající oddělen.

🖗 Přidat pozemek	Obdélníkový výstřížek
Parcelní číslo: st.	116 / 30 díl
Pomocná identifikace:	nově vzniklý pozemek
Číslo geometrického plán	i: 1-1/2019 🔽 Geometrický plán není k dispozici
Geometrický plán ze dne:	1.1.2019
Vlastnický podíl:	1 / 1
Typ parcely:	Parcela KN 💌
Druh číslování:	Stavební parcela 💌
Druh pozemku:	orná půda 💌
Způsob využití pozemku:	Neuvedeno 💌
Způsob určení výměry:	Ze souřadnic v S-JSTK 💌
Výměra:	600 m2
Původní pozemky	💠 Přidat původní pozemek
p.č. 116/26, LV 23	
🗸 ОК	Ø Zrušit

Po přidání nového pozemku je zapotřebí původní pozemek z budoucího stavu odmazat kliknutím na ikonku křížku.

Identifi Nemovit	kace funkční osti ve funkč	ho celku - buc čním celku	loucí stav			
Pozemky						
LV	Parcela	Výměra [m2]	Druh pozemku	Způsob využití	Vlastnický podíl	\sim
23	116/26	1194	zahrada		1 / 1	
	St. 116/30	600	orná půda		1 / 1	

A zůstane tam pouze ten nově vzniklý pozemek, který je předmětem ocenění.

Identi	fikace funkčn	ího celku - bu	doucí stav		
Nemovi Pozemk	tosti ve funk	čním celku			
LV	Parcela	Výměra [m2]	Druh pozemku	Způsob využití Vlastnický podíl	
	St. 116/30	600) orná půda	1 / 1	

4.3.34 Příklad č. 13: Odstranění stavby, která je součástí pozemku (aby bylo možné na tomto pozemku umístit nově vznikající stavbu)

Součástí pozemku p.č. 98 na LV č. 1058 v k.ú. Úvaly u Valtic je stavba č.p. 96. Tuto stavbu je potřeba odstranit.

Načte se XML pozemku, jehož součástí je stavba a provede se přenesení do budoucího stavu pomocí tlačítka "*Přenést funkční celek do budoucího stavu*".

Seznan	n vložených listů vlastnictv	í		× :	Zobrazit katastrální mapu
Poř. č.	Číslo LV	Kraj	Okres	Obec	Katastrální území
1.	1058	Jihomoravský	Břeclav	Valtice	Úvaly u Valtic
2.	Vložte další LV z XML				
👌 Pře	enést funkční celek do budou	cího stavu 📑 Přehlec	l nemovitostí ve funkčním cel	ku 🛛 🔀 Vymazat ider	ntifikaci FC - budoucí stav
Identi	fikace funkčního celku tosti ve funkčním celku	- budoucí stav			
Pozemk	y				
LV	Parcela Výměra [m2] Druh pozemku	Způsob využi	tí Vlastnický podí	ii 👝
1058	98	89 zastavěná plocha	a nádvoří	1 / 1	
	Součástí je stavba:	Úvaly, č.p. 96,	rod.dům		\smile
					1
₽ P	řidat parcelu 🛛 🕂 Přidat st	avbu 🕂 Přidat jednotku	🕂 Přidat právo stavby	🕂 Přidat nemovitost ze	e současného stavu
∏ Ne	registrované nemovité věci			Fyzické smazání odstra	něných nemovitostí

Následně se otevře detail pozemku pomocí a zde se pomocí křížku stavba odstraní. Kliknutím na OK dojde k uložení.

Parcelní číslo:	98 / díl
Pomocná identifikace:	
Číslo geometrického plán	u:
Geometrický plán ze dne:	31
Vlastnický podíl:	1 / 1
Typ parcely:	Parcela KN 💌
Druh číslování:	Pozemková parcela 💌
Druh pozemku:	zastavěná plocha a nádvoří 💌
Způsob využití pozemku:	Neuvedeno 💌
Způsob určení výměry:	Neuvedeno 💌
Výměra:	89 m2
Součástí pozemku je stav	ba: Úvaly, č.p. 96, LV 1058 🛛 🗐 🗙

Nyní již součástí pozemku není stavba a je možné na ni pomocí tlačítka "*Přidat stavbu*" umístit nový požadovaný objekt.

Nemovitosti ve funkčním celku											
	Nemovitosti ve funkčním celku										
Pozemky											
LV Parcela Výměra [m2] Druh pozemku Způsob využití Vlastnický podíl											
1058 98 89 zastavěná plocha a nádvoří 1 / 1	×										

4.4 Interaktivní katastrální mapa

Nově je na *kartě Identifikace nemovité věci* k dispozici **interaktivní katastrální mapa**, která se spouští pomocí tlačítka



Zobrazuje nemovité věci, které jsou předmětem ocenění, umožňuje definovat přístupové pozemky, výřez pro kopii katastrální mapy pro vložení do příloh a zjišťovat bližší informace o parcelách.



Ovládání mapy

Mapa se dá ovládat myší (taháním mapy levým tlačítkem myši a zvětšení či zmenšení kolečkem myši) nebo pomocí ovládacích tlačítek v dolní části levého panelu.

Legenda barev

tmavě modrá - parcely vybrané do funkčního celku, tj. jsou předmětem ocenění *světle modrá* - parcely z vloženého LV, které nejsou vybrané do funkčního celku *žlutá* - parcela zajišťující přístup k nemovitým věcem, které jsou předmětem ocenění

Postup práce s interaktivní mapou

Nejprve je potřeba provést a ověřit identifikaci nemovitých. Následně kliknutím na tlačítko "Zobrazit katastrální mapu" se otevře okno s vyznačeným rozsahem předmětu ocenění.



Nadefinování funkčního celku

V mapě se zobrazuje nadefinovaný funkční celek, tj. *které parcely jsou předmětem ocenění*. Tyto parcely jsou vybarveny **tmavě modře**. Ostatní *nevybrané parcely* jsou **světle modře**.

Dodatečné označení či zrušení se provádí *současným stiskem klávesy SHIFT a kliknutím levého tlačítka myši* na vybranou parcelu. Úprava rozsahu předmětu ocenění se po zavření okna projeví i v rámci *Identifikace nemovité věci*.

Nadefinování přístupového pozemku

Současně je možné vyznačit i *přístupové pozemky*, které jsou vybarveny **žlutě**. Označení či zrušení se provede *současným stiskem klávesy CTRL a kliknutím levého tlačítka myši* na vybranou parcelu. Takto nadefinovaný pozemek se přenese i na *kartu Nález a místopis*.



Informace o pozemku

Současným *stiskem klávesy ALT a kliknutím levého tlačítka myši* na vybranou parcelu se zobrazí základní informace o parcele z katastru nemovitostí.

Snímek katastrální mapy

Po kontrole nadefinování funkčního celku a přístupových komunikací je možné vyhotovit *výřez kopie katastrální mapy* pro vložení do příloh odhadu. Kliknutím na tlačítko "*Vybrat výřez mapy*" se zobrazí rámeček o velikosti A4. Následným pohybem mapy se nastaví obsah výřezu a kliknutím na tlačítko "*Vytvořit kopii katastrální mapy do příloh odhadu*" se tento výřez vloží jako příloha odhadu.

4.5 Karta Nález a místopis

Tato karta slouží pro popsání lokality, přístupu, inženýrských sítí a základních informací ohledně stavu předmětné oceňované nemovité věci.

CONTRACTORISTICS	sobce, poloha nemovitasti v obci
iniziopiz.	Second protocol function resource resources
Stav posuzované ner	novitosti
Stavba dokončena v roj	
Rekonstrukce:	Celková dílů Estřeche Estáda, zateplení Eokna, dvěře Eintenér (podle poslední provedené rekonsti
Rok celkové rekonstruk	ce: Rok dilčí rekonstrukce:
Stavebně technický sta	v: Neuvedeno 💌
Energetický průkaz stav	by: Neuvedeno 💌
Využití: 🔽 bydlení	🗆 pronájem 🗆 podnikání 🗆 bydl. a podnik 🗌 částečně obsazen 🗌 volný objekt
Okolí: 🗌 bytová z	óna 🗆 průmyslová zóna 📄 nákupní zóna 📄 ostatní
Okoli: □ bytová z Ing. sítě: □ / □ vod	óna 「průmyslová zóna 「nákupní zóna 「ostatní a 「/「kanalizace 「/「piyn 「/「elektro 「telefon/dat. siť 「zpevněná komunikace (veřejná /vlostní)
Okoli: □ bytová : Ing. sítě: □ / □ vod	óna 「průmyslová zóna 「nákupní zóna 「ostatní a 「/「kanalizace 「/「piyn 「/「elektro 「telefon/dat. siť 「zpevněná komunikace (veřejná / vlostní)
Okoli: □ bytová : Ing. sitě: □ / □ vod Poloha v obci: Neuv	óna ⊏ průmyslová zóna ⊏ nákupní zóna ⊏ ostatní a ⊏ / ⊏ kanalizace ⊏ / ⊏ plyn ⊏ / ⊏ elektro ⊏ telefon / dat. siť ⊏ zpevněná komunikace (veřejná / vlostni) redeno ▼
Okoli: □ bytová a Ing. sitē: □ / □ vod Poloha v obci: Neuv Dopravní dostupnost (c	óna ⊏ průmyslová zóna ⊏ nákupní zóna ⊏ ostatní a ⊏ / ⊏ kanalizace ⊏ / ⊏ plyn ⊏ / ⊏ elektro ⊏ telefon / dat. siť ⊏ zpevněná komunikace (veřejná / vlostni) redeno • o 10 minut pěšky) ⊏ MHD ⊏ železnice ⊏ autobus
Okoli:	óna ⊏ průmyslová zóna ⊏ nákupní zóna ⊏ ostatní a ⊏ / ⊏ kanalizace ⊏ / ⊏ plyn ⊏ / ⊏ elektro ⊏ telefon / dat. siť ⊏ zpevněná komunikace (veřejná / vlostni) redeno – o 10 minut pěšky) ⊏ MHD ⊏ železnice ⊏ autobus o 10 minut autem) ⊏ dálnice/silnice I. tř ⊑ silnice II., III. tř.
Okoli: 🔽 bytová i ing. sítě: 🔽 / 🗆 voc Poloha v obci: Neuv Dopravní dostupnost (c Dopravní dostupnost (c	óna ⊏ průmyslová zóna ⊏ nákupní zóna ⊏ ostatní a ⊏ / ⊏ kanalizace ⊏ / ⊏ plyn ⊏ / ⊏ elektro ⊏ telefon / dat. siť ⊏ zpevněná komunikace (veřejná / vlostni) redeno •] o 10 minut pěšky) ⊏ MHD ⊏ železnice ⊏ autobus o 10 minut autem) ⊏ dálnice/silnice I. tř ⊏ silnice II., III. tř.
Okoli: 🗆 bytová i Ing. sítě: 🗆 / 🗆 vod Poloha v obci: Neuv Dopravní dostupnost (c Dopravní dostupnost (c Přístup a příjezd k poze	óna ⊑ průmyslová zóna ⊑ nákupní zóna ⊑ ostatní a ⊑ / ⊑ kanalizace ⊑ / ⊑ piyn ⊑ / ⊑ elektro ⊑ telefon / dat. siť ⊑ zpevněná komunikace (veřejná / vlostni) redeno ▼ o 10 minut pěšky) ⊑ MHD ⊑ železnice ⊑ autobus o 10 minut autem) ⊑ dálnice/silnice I. tř ⊑ silnice II., III. tř. mku: ⊑ z veřejné komunikace ⊑ přes vlastní pozemky ⊑ zajištěn věcným břemenem ⊑ licé zajištěn věcným břemenem
Okoli: 🗆 bytová i Ing. sítě: 🗆 / 🗆 voc Poloha v obci: Neuv Dopravní dostupnost (o Dopravní dostupnost (o Přístup a příjezd k poze	óna ⊏ průmyslová zóna ⊏ nákupní zóna ⊏ ostatní a ⊏ / ⊏ kanalizace ⊏ / ⊏ piyn ⊏ / ⊏ elektro ⊏ telefon / dat. siť ⊏ zpevněná komunikace (veřejná / vlostni) redeno ▼ o 10 minut pěšky) ⊏ MHD ⊏ železnice ⊏ autobus o 10 minut autem) ⊏ dálnice/silnice I. tř ⊏ silnice II., III. tř. mku: ⊏ z veřejné komunikace ⊏ přes vlastní pozemky ⊏ zajištěn věcným břemenem ⊏ jiné zajištění přístupu k pozemkům ⊏ právně nezajištěn
Okoli: 🗆 bytová : Ing. sítě: 🗆 / 🗆 voc Poloha v obci: Neuv Dopravní dostupnost (c Dopravní dostupnost (c Přístup a přijezd k poze Přístup a přijezd přes p	óna □ průmyslová zóna □ nákupní zóna □ ostatní a □ / □ kanalizace □ / □ plyn □ / □ elektro □ telefon / dat. siť □ zpevněná komunikace (veřejnà / vlostni) redeno • o 10 minut pěšky) □ MHD □ železnice □ autobus o 10 minut autem) □ dálnice/silnice I. tř □ silnice II., III. tř. mku: □ z veřejné komunikace □ přes vlastní pozemky □ zajištěn věcným břemenem □ jiné zajištění přístupu k pozemkům □ právně nezajištěn ozemky
Okoli: 🗆 bytová : Ing. sítě: 🗆 / 🗆 voc Poloha v obci: Neuv Dopravní dostupnost (c Dopravní dostupnost (c Přístup a přijezd k poze Přístup a přijezd přes p Parcelní číslo	óna □ průmyslová zóna □ nákupní zóna □ ostatní a □ / □ kanalizace □ / □ plyn □ / □ elektro □ telefon / dat. siť □ zpevněná komunikace (veřejná / vlastni) redeno • o 10 minut pěšky) □ MHD □ železnice □ autobus o 10 minut autem) □ dálnice/silnice I. tř □ silnice II., III. tř. mku: □ z veřejné komunikace □ přes vlastní pozemky □ zajištěn věcným břemenem □ jiné zajištění přístupu k pozemkům □ právně nezajištěn ozemky □ Druh pozemku ↓Vlastník pozemku/komunikace
Okoli: 🗆 bytová i Ing. sítě: 🗆 / 🗆 voc Poloha v obci: Neur Dopravní dostupnost (c Dopravní dostupnost (c Přístup a přijezd k poze Přístup a přijezd přes p Parcelní číslo Poklepóním přídáte do	óna □ průmyslová zóna □ nákupní zóna □ ostatní a □ / □ kanalizace □ / □ plyn □ / □ elektro □ telefon / dat. siť □ zpevněná komunikace (veřejná / vlastni) redeno • o 10 minut pěšky) □ MHD □ železnice □ autobus o 10 minut autem) □ dálnice/silnice I. tř □ silnice II., III. tř. smku: □ z veřejné komunikace □ přes vlastní pozemky □ zajištěn věcným břemenem □ jiné zajištění přístupu k pozemkům □ právně nezajištěn ozemky □ Druh pozemku ↓Vlastník pozemku/komunikace Si položky
Okoli: 🗆 bytová : Ing. sítě: 🗆 / 🗆 voc Poloha v obci: Neu Dopravní dostupnost (o Dopravní dostupnost (o Přístup a přijezd k poze Přístup a přijezd přes p Parcelní číslo Poklepáním přidáte do	óna □ průmyslová zóna □ nákupní zóna □ ostatní a □ / □ kanalizace □ / □ plyn □ / □ elektro □ telefon / dat. siť □ zpevněná komunikace (veřejná / vlastni) redeno • o 10 minut pěšky) □ MHD □ železnice □ autobus o 10 minut autem) □ dálnice/silnice I. tř □ silnice II., III. tř. mku: □ z veřejné komunikace □ přes vlastní pozemky □ zajištěn věcným břemenem □ jiné zajištění přístupu k pozemkům □ právně nezajištěn ozemky □ Druh pozemku □ Vlastník pozemku/komunikace Si pokožky
Okoli: 🗆 bytová : Ing. sítě: 🗆 / 🗆 voc Poloha v obci: Neu Dopravní dostupnost (c Dopravní dostupnost (c Přístup a přijezd k poze Přístup a přijezd přes p Parcelní číslo Poklepáním přidáte do Pronájem nemovitosti,	óna
Okoli: 🗆 bytová : Ing. sítě: 🗆 / 🗆 voc Poloha v obci: Neu Dopravní dostupnost (c Dopravní dostupnost (c Přístup a přijezd k poze Přístup a přijezd přes p Parcelní číslo Poklepáním přidáte do Pronájem nemovitosti, Nemovitost není pro	óna
Okoli:	óna
Okoli:	óna
Okoli:	óna

Vzhled karty se upravuje též dle předmětu ocenění - např. při ocenění jednotky:

itav posuzované nemovitosti									
itavba dokončena v roce:									
tekonstrukce: 🗌 celková 🔲 dílčí 🔲 střecha 🔲 fasáda, zateplení 🔲 okna, dveře 🔲 interiér (podle poslední provedené rekonstrukc									
tok celkové rekonstrukce: Rok dílčí rekonstrukce:									
itavebně technický stav: Neuvedeno 💌									
inergetický průkaz stavby: Neuvedeno 💌									
ednotka									
tekonstrukce jednotky: 🗖 celková 🗖 dílčí 🗖 sociální zařízení 📄 kuchyňská linka 📄 podlahy 🗖 okna 📄 dveře 🏾 (podle po									
tok celkové rekonstrukce: Rok dílčí rekonstrukce:									
Stavebně technický stav jednotky: Neuvedeno 💌									
Budova Počet PP: Počet NP: Počet bytů: Počet nebytových jednotek:									

Případně se vzhled karty upravuje i též dle zvolené metodiky.

- U **metodiky ČSOB Hypoteční banky** je dále k dispozici možnost zaškrtnutí "*Přesná katastrální specifikace předmětu zástavy*". Zobrazí se textové pole, kde je možné konkrétně rozepsat vlastnické vztahy, pokud vyplnění karty *Identifikace nemovité věci* není plně vypovídající.

4.6 Karta Rizika

Zde jsou jednotlivé kategorie rizik, které odpovídají novému občanskému zákoníku:

- rizika spojená s právním stavem nemovitosti,

- rizika spojená s umístěním nemovitosti,
- reálná břemena nebo obdobná zařízení,
- ostatní rizika.

V horní části karty je možnost zvolit "rating rizika", který definuje možný dopad rizika na obvyklou cenu.

Rizika	
Rating rizika: Neuvedeno 🔻	
Rizika spojená s právním stavem nemovité věci Nemovitá věc není řádně zapsána v katastru nemovito Skutečné užívání stavby je v rozporu s její kolaudací Skutečné užívání stavby není v rozporu s její kolaudací Skutečné užívání stavby není v rozporu s její kolaudací Stavba na cizím pozemku (§1084 - 1086 OZ) Dočasná stavba (§506 OZ) Spornost zápisu (§ 985, 986 odst. 1 OZ) / Duplicitní vla Probíhající obnova operátu (§ 985, 986 odst. 1 OZ, §42 Přestavek (§1087 odst. 1,2 OZ) Plomba (§14 a §16 KZ) Přídatné spoluvlastnictví (§1223, 1224, 1227 OZ) Komentář k uvedeným rizikům	ostí tí í stnictví (§42 odst. 4 KZ) ? KZ) ? ?
Rizika spojená s umístěním nemovité věci Nemovitá věc situována v záplavové zóně IV Nemovitá věc situována v záplavové zóně III Nemovitá věc situována v záplavové zóně II Nemovitá věc situována v záplavové zóně I Nemovitá věc nebyla v minulosti zaplavena	Pojištění proti povodni / záplavě: C doporučuji C není nutné Získat povodňovou mapu ze systému NEMO Report ?
 Nemovitá věc byla v minulosti zaplavena Nemovitá věc v území s ekologickým zatížením (voda, Nemovitá věc v území se zhoršeným životním prostře 	, edím

Pro všechny metodiky jsou k dispozici ikony modrého otazníku v šedém poli - při kliknutí se zobrazí vysvětlení daného rizika nebo znění paragrafu pro dané riziko z nového občanského zákoníku.

Důležitým rizikem, které je potřeba posuzovat, je povodňové riziko. Některé banky mají své výhradní zdroje. Všeobecně je možné používat povodňové mapy například České asociace pojišťoven https://www.cap.cz (pro potřeby ocenění pouze na základě uzavřeného smluvního vztahu), Geoportál GEPRO http://geoportal.gepro.cz/#/ nebo Povodňový informační systém http://webmap.dppcr.cz/. Další možností je i Povodňový plán České republiky https://dppcr.cz/html_pub/.

K dispozici je možnost **generování povodňových map ze systému NEMO REPORT** (ve spolupráci z Českou asociací pojišťoven). Přístup k mapám je přímo integrován do programu NEMExpress, kdy se dle zjištěného povodňového rizika nastaví automaticky povodňová zóna na *kartě Rizika* a současně se povodňová mapa automaticky nahraje do příloh ocenění.

4.6.1 Povodňová mapa NEMO Report

Registrace do systému

Pro používání této služby je potřeba se nejprve zaregistrovat na portále NEMO Report a získat jejich *API klíč*. Tento API klíč se následně zadá v programu NEMExpress v *menu - Volby - Nastavení - Internetové služby*. Díky tomu dojde k propojení s portálem.

```
Povodňové mapy Intermap Technologies, s.r.o.
API klič aplikace NEMO REPORT:
```

V rámci registrace získá uživatel svůj profil, kde si dobíjí kredity pro úhradu povodňových map.

Generování povodňové mapy

Po kliknutí na tlačítko "*Získat povodňovou mapu ze systému NEMO REPORT*" se zobrazí formulář, kde je potřeba mít vyplněné údaje o katastrálním území a parcelním čísle oceňovaného pozemku (povodňová mapa se generuje pouze dle parcelního čísla pozemku).

Kliknutím na tlačítko "*Získat povodňovou mapu ze serveru NEMO Report*" se následně zobrazí informace o riziku povodně a povodňová mapa se načte do příloh. V okamžiku vygenerování mapy dojde k odečtení daného počtu kreditů. Vygenerovaná povodňová mapa je též uložena přímo v profilu na portále NEMO Report.



Dobíjení kreditu

Každým stažením rizika o povodně dochází ke snižování kreditu. Stav účtu je zobrazen na formuláři pro vygenerování povodňové mapy nad tlačítkem "*OK*". V případě potřeby navýšení kreditu je možné kliknout na tlačítko "*Dobít kredit*". Dojde k přesměrování na přihlašovací stránku portálu NEMO Report. Po přihlášení do svého profilu je možné následně dobít kredit. *POZOR: Platnost zakoupeného kreditu je 1 rok!*

4.6.2 Podmínky vhodnosti zástavy - Česká spořitelna

V případě metodiky pro Českou spořitelnu je k dispozici doplňování podmínek vhodnosti u vybraných rizik (dle jejich požadavků). Jedná se o následující rizika:

a) právně nezajištěn přístup a příjezd k pozemku - podmínka vhodnosti "Zajištění přístupu",

b) nemovitost není řádně zapsaná v KN - podmínka vhodnosti "Legalizace stavby",

c) užívání je v rozporu s kolaudací - podmínka vhodnosti "Narovnání právního stavu",

d) nemovitost je v záplavové zóně - podmínka vhodnosti "Nutnost pojištění",

e) riziko ohledně napojení inženýrských sítí - podmínka vhodnosti "Vedení sítí".

V případě volby některého z výše uvedených rizik se zobrazí dotaz na možnost přidání podmínky vhodnosti zástavy na kartu Rekapitulace.



Kliknutím na tlačítko "*Ano*" se na kartě Rekapitulace přidá daná podmínka do tabulky "*Podmínky vhodnosti zástavy*", kliknutím na tlačítko "*Ne*" se nic neprovede.

Na kartě Rekapitulace je nově tabulka "Podmínky vhodnosti zástavy".

Pod	mínky vhodnosti zástavy			
č.	Druh podmínky		Detail	ОК
1	Zajištění přistupu	-	Zobrazit	1
Pokl	epáním přidáte další položky			

Pomocí tlačítka "*Zobrazit*" se otevře *detail*, který má dvě části. V pravé části je přednastavený text podmínky, ve kterém jsou oranžově zvýrazněné pasáže pro doplnění. Vyplnění se provádí pomocí kolonek v levé části okna.

Podmínka vhodnosti zástavy	– 🗆 X
Vedení sítí	Klient je povinen na základě výzvy Banky doložit dokumenty prokazující, že Klient má právně zajištěno vedení inženýrských sítí inženýrské sítě k
Katastrální území: k.ú. Kraslice, kód k.ú. 673293	Nemovitostem přes pozemky Specifikace nemovitostí v katastrálním
Inženýrské sítě:	území k.ú. Kraslice, kód k.ú. 673293, a to po celou dobu trvání závazků Banky a Kliopta vzniklých pa základě této Smlovov ancho v covislosti s
Specifikace nemovitostí:	ní, tedy že Nemovitosti mají zajištěno vedení výše uvedených
Přehled dílčích nemovitostí (dvojklikem možno vybrat)	inženýrských sítí skrze pozemky ve
p.č. St. 394/6	 i) (spolu)vlastnictví Klienta, ke kterým je zřízeno zástavní právo ve prospěch Banky; anebo
	ii) v případě, že takové pozemky peisou ve vlastnictví Klienta, musí být

V případě "*Specifikace nemovitostí*", což je výběr nemovitostí, kterých se riziko týká, je možné provést vyplnění výběrem z pole "*Přehled dílčích nemovitostí*". Ostatní kolonky je potřeba doplnit. Po vyplnění a zavření detailu se ve sloupci "*OK*" změní červený vykřičník na zelenou fajfku.

Podmínky vhodnosti zástavy										
č.	Druh podmínky		Detail	ОК						
1	Vedení sítí	-	Zobrazit	× .						
Pokl	epáním přidáte další položky									

Pro odevzdání odhadu do banky musí být u všech podmínek ve sloupci "*OK*" zelená fajfka, tj. u všech musí být vyplněn detail podmínky.

Smazání vložené podmínky se provádí kombinací kláves CTRL + Delete.

Pokud došlo ke změně, kdy už riziko není platné, tak při změně na kartě Rizika se zobrazí dotaz na smazání existující podmínky. Kliknutím na tlačítko "*OK*" program podmínku smaže.

4.7 Karta Věcná hodnota (Věcná hodnota - stávající / budoucí stav)

Vzhled a rozložení této karty závisí na zvoleném předmětu a typu ocenění. Jako výchozí je nastavena varianta "*Věcná hodnota dle THU*" v rámci níž se zadává jednotková cena přímo. Další variantou je "*Věcná hodnota rozpočtem*", kdy je věcná hodnota dána součtem cen jednotlivých konstrukcí na záložce "Vybavení".

Při ocenění jednotky se standardně zobrazují záložky: "Zatřídění jednotky", "Vybavení", "Popis". Při ocenění ostatní předmětů ocenění se zobrazují záložky: "Zatřídění stavby", "Vybavení", "Popis". Pokud se použije pro výpočet opotřebení analytická metoda, tak se dále zobrazí záložka "Analytická metoda opotřebení".

Při ocenění v rekonstrukci se tato karta zobrazuje 2x, a to jako *Věcná hodnota - stávající stav* a *Věcná hodnota - budoucí stav*. Pro urychlení vyplňování je možné pomocí tlačítka přebírat data ze stávajícího do budoucího stavu a naopak.

Při ocenění novostavby ve výstavbě se tato karta zobrazuje pouze 1x, výpočet se provádí pro budoucí stav a stávající stav se definuje konkrétním zadáním rozestavěnosti (na záložce "Vybavení").

Velmi důležité je vyplnění kolonky "Evidovaná na LV jako:" na záložce "Zatřídění stavby". Pokud je uvedeno "*není*", nelze vygenerovat výstup pro odeslání do banky. I rozestavěná nemovitá věc, dosud nezapsaná v KN (výstavba ještě nebyla ani zahájena), musí být zapsána na kartě *Identifikace nemovité věci* a zde následně vybrána. Vyplněním této kolonky se definuje hlavní stavba, ostatní stavby z karty *Identifikace nemovité věci* se pak přenáší do ostatních staveb na kartě *Pozemky*.

Ukázka pro rodinný dům v rekonstrukci - stávající stav:

Věcná hodnota Varianta: Věcná	 stávající stav hodnota dle THU 		
Zatřídění stavby V	ybavení Popis		
Evidovaná na LV ja	ko: Není 💌		🤣 Převzít data z budoucího stavu
Typ stavby:	Rodinný dům - nepodsklepeny	ýs1NP 💌	
Druh stavby:	solitérní 💌		
Konstrukce:	Neuvedeno 💌		
Vytápění:	Neuvedeno 💌		
Počet bytových jed	in.: 1 byt 💌 byt č.1 Neuved	eno 💌	
Počet nebytových	jednotek:		
Garáže v objektu:	⊖ ano ⊖ ne		
Výběr zdroje ceny:	Manuální zadání jednotkové ce	eny (vlastní databáze) 💌	
Jednotka: m3	▼ m3		CESKÉ
Jednotková cena:	0 Kč/m3	České stavební standardy - on	line cenové ukazatele
Stanovit obiemove	é podíly: přednastavené podíly	podle typu stayby 💌	SIANDARDT

Ukázka pro jednotku v rekonstrukci - stávající stav:

Věc Vari	cná hodnota - stá ianta: Věcná hodno	vající stav ota dle THU ▼										
Zatříd	dění jednotky Vybav	rení Popis										
Evic	Evidovaná na LV jako: Není 🔹											
Тур	Typ stavby: Budova pro zdravotnictví 💌											
Jed	lnotková cena:	0 Kč/m2										
Pod	dlaží: Ne	uvedeno 💌										
Vyt	tápění: Ne	uvedeno 💌										
Dis	pozice jednotky: Ne	uvedeno 💌										
Orie	ientace hlavní místno	sti: OS OJOV	ozosvoszo.	ZL O VI								
Výt	tah v budově:	C ano C ne										
Kon	nstrukce budovy: Ne	euvedeno 💌										
Způ	ůsob určení spoluvlas	stnického podílu: Neuv	vedeno 💌									
Se	znam podlahových	ploch jednotky						🛿 Načíst místn	osti ze souboru CSV			
Тур	p plochy		Název	Plocha (m2] =		Pod 1,3 m	Započit. plo	Započit. plocha [m2]			
Po	oklepáním přidáte dalš	ší plochu										
			Podlahová plocha celker	m:	0,00 Z	2apočitateli	ná plocha: 🏾		0,00 m2			

4.7.1 České stavební standardy - cenové ukazatele

K dispozici je tlačítko pro RTS "*České stavební standardy – online cenové ukazatele*". Umožňuje přístup k aktuální informaci o cenových údajích o jednotlivých typech staveb. Tato informace tak může sloužit pro přesnější stanovení jednotkové ceny za m^3 .

Další možností je přístup do databáze RTS na webu <u>České stavební standardy</u>, kde je možné si vybrat konkrétní rok. Ceny podle cenových ukazatelů jsou bez DPH. Odchylka skutečné budoucí ceny od propočtu podle cenových ukazatelů může u konkrétních staveb dosahovat až 25%, a to podle technické a technologické náročnosti realizace konkrétní stavby a podle standardu případně nadstandardu jejího vybavení. Běžná odchylka, se kterou je nutno kalkulovat, je \pm 15%.

	■ ► Cenové ukazatele ► 803 Budovy pro bydlení ► 803.6 Dor	nky rodinné j	ednobytové 🕨 803.62 dvojdomky		
	Hledat v RTS DATA Q @ Cenov	vé podmínky			<
	Cenové ukazatele	803 Bude	ovy pro bydlení	Ø	⁾ се на / м З 8 678,00 Кč
land	801 Budovy občanské výstavby	803.6 Do	omky rodinné jednobytové		
~~~	802 Haly občanské výstavby	803.62 d	vojdomky		
	803 Budovy pro bydlení				
	803.1 Domy bytové typové s neunifikova	Číslo	Konstrukčně materiálová charakteristika		CÚ 2023/I
	803.2 Domy bytové typové s konstrukčr	803.62:1.R	dvojdomky, svislá nosná konstrukce zděná z cihel,tvárnic, bloků		8 380,00
	803.3 Domy bytové typové s unifikovan				KC / MS
	803.4 Domy bytové typové s unifikovan	803.62:3.R	dvojdomky, svislá nosná konstrukce monolitická betonová plošná		8 680,00
	803.5 Domy bytové netypové				Kč / m3
	803.6 Domky rodinné jednobytové	803.62:5.R	dvojdomky, svislá nosná konstrukce montovaná z dílců betonových plošných		9 430,00
	803.61 domky izolované				Kč / m3
	🔁 803.62 dvojdomky	803.62:8.R	dvojdomky, svislá nosná konstrukce dřevěná a na bázi dřevní hmoty		8 220,00 Kč / m3

### 4.7.2 Zatřídění stavby; Zatřídění jednotky

Tato záložka slouží pro technický popis objektu postupným zatříděním do jednotlivých nabízených variant. Tyto varianty jsou nastaveny dle jednotlivých bank.

Aby se načetly správně objemové podíly jednotlivých konstrukcí, je nutné provést zatřídění v rámci kolonky "*Typ stavby*", což má vliv například na výpočet rozestavěnosti.

Věcná hodnota stavby je vypočtena jako součin jednotkové ceny v  $K\check{c}/m^3$  ( $K\check{c}/m^2$ ) a obestavěného prostoru stavby (započitatelné plochy jednotky) a následně snížena o opotřebení.

Pro výpočet opotřebení je k dispozici několik metod, přičemž nejčastější jsou lineární metoda a odborný odhad opotřebení. Při výběru analytické metody se dále zobrazí záložka "*analytická metoda opotřebení*", kde je potřeba pro každou konstrukci stanovit její opotřebení.

## 4.7.3 Vybavení

Zde se vyplňuje popis jednotlivých konstrukcí. Aby se provedl výpočet jednotlivých cenových podílů, je nutné mít již kompletně vyplněnou záložku "*Zatřídění stavby*" ("*Zatřídění jednotky*"). Vedle sloupce pro popis konstrukce se vyskytují dva sloupce ("X" a "C") se zaškrtávacími políčky.

#### Zaškrtnutím ve sloupci "X" se aktivuje pole ceny dané konstrukce a je možné cenu upravit dle potřeby. Tato úprava *má vliv na zadanou jednotkovou cenu*. Program v takovém případě sečte všechny ceny konstrukcí, zjištěný součet vydělí obestavěným prostorem a získá tak upravenou jednotkou cenu, která slouží pro výpočet reprodukční ceny.

Možnost upravit cenu konstrukce pomocí zaškrtnutí "X" slouží k upřesnění jednotkové ceny v případě, kdy cena konstrukce stanovená na základě objemového podílu neodpovídá realitě. Stejně tak slouží v případě, kdy zadaná jednotková cena vychází např. z URS pro typový objekt a je potřeba ji upravit o konstrukce, které v oceňovaném objektu nejsou. V takovém případě se u dané konstrukce (např. plyn) zaškrtne "X" a do pole ceny se vyplní 0 Kč.

#### Poznámka:

Pokud se tímto způsobem upraví cena všech konstrukcí, program je sečte, zjištěný součet vydělí obestavěným prostorem a získá tak upravenou jednotkovou cenu. Tato hodnota se pak použije jako základ pro výpočet reprodukční ceny. Pokud je úmyslem spočítat věcnou hodnotu pomocí konkrétních cen jednotlivých konstrukcí, je vhodnější zvolit variantu: "Věcná hodnota rozpočtem".

Zaškrtnutím ve sloupci "C" se s danou konstrukcí již dále nepočítá, protože se v objektu nevyskytuje (např. v objektu není plyn a ani tam nebude zaveden). Kolonka pro cenu dané konstrukce zůstane zašedivělá s cenou 0 Kč a zbývající ceny konstrukcí se nově přepočtou (pokud nemají zaškrtnuto "X"), přičemž se však nezmění zadaná jednotková cena. Předpokladem je, že zadaná jednotková cena je stanovena přímo s ohledem na konstrukce v domě. Je to z důvodu výpočtu opotřebení (např. analytikou) a pro případné vyhotovení dohlídky. Konstrukce se zaškrtnutým "C" do těchto výpočtů již dále nevstupují.

Zat	Zatřídění stavby Vybavení Popis										
LEGENDA: X stanovit cenu konstrukce manuálně, C chybějící konstrukce											
č.	název konstrukce	o.p.		popis konstrukce		X	С	cena konstr.			
1	Základy	8,20	%	betonové pasy			Г	410 000		Kč	
2	Zdivo	21,20	%	zděné				1 060 000	_	Kč	
3	Stropy	7,90	%	dřevěné				395 000		Κč	

Zat	Zatřídění stavby Vybavení Popis										
LEGENDA: X stanovit cenu konstrukce manuálně, C chybějící konstrukce											
č.	název konstrukce	o.p.		popis konstrukce		x	С	cena konstr			
1	Základy	8,20	%	betonové pasy		•		200 000		Kč	
2	Zdivo	21,20	%	zděné				1 150 500		Kč	
3	Stropy	7,90	%	dřevěné			•	0		Kč	

## 4.7.4 Rozestavěnost a bourací práce

Pokud se stavba oceňuje ve fázi výstavby nebo již zahájené rekonstrukce, vyplňuje se zde pro každou konstrukci **rozestavěnost** v rámci sloupce "*rozestav*.". V případě rekonstrukce se aktuální rozestavěnost vyplňuje na kartě *Věcná hodnota - stávající stav*.

Následná "*celková rozestavěnost*" se automaticky vypočte, pokud jsou vyplněny všechny údaje potřebné pro výpočet věcné hodnoty.

Sloupec "*bour.p.*" definuje rozsah **bouracích prací** při rekonstrukci, která ještě nebyla zahájena, nebo pokud ještě nějaké konstrukce budou odstraněny. Na základě jednotlivých cen konstrukcí a zadaných hodnot v % se vypočte cena bouracích prací, která následně vstupuje do výpočtu nákladů na rekonstrukci odhadovaných odhadcem na kartě *Posouzení nákladů*.

### **4.7.5** Popis

Na této záložce je možné provést podrobný popis oceňované hlavní nemovité věci. Vyplnění této záložky není povinné, pokud na kartě "*Nález a místopis*" je proveden rozsáhlejší popis stavebně-technického stavu, vybavení, dispozice, opotřebení apod. a docházelo by tak k opakování textů.

## 4.7.6 Energetická náročnost stavby – metodika ČS

V metodice České spořitelny se u některých nemovitostí navíc zobrazuje záložka *Energetická náročnost stavby*. Ta se liší podle zvoleného předmětu ocenění.

Například při ocenění areálu se tak vyplňuje PENB pro každou stavbu samostatně.

### 4.7.7 Načtení místností ze souboru CSV

#### 4.7.7.1 Rodinný dům

Tlačítko pro načtení místností ze souboru CSV se nachází v rámci tabulky *Seznam podlaží* při vyplňování *Výčtu místností*.

6	Výčet místností -										
	Seznam podlahových ploch podla	ží Pro místnosti se zkoseným stropem pod 1,3 m zad	ejt	e do sloupce Plocha celou	ploch	hu místnosti	a do sloupce Pod 1,3	3 m pouze veliko	ist plochy v mís	stě se stropem p	ood 1,3 m.
	Typ plochy	Název		Plocha [m2]	=		Pod 1,3 m	Započit	Započit. pl	locha [m2]	
	Poklepáním přidáte další plochu										
		Podlahová plocha celken	n:	0	 m2	2	Započitateln	iá plocha: 🛛		0,00	m2
									<u> </u>		
		🗸 ОК				谢 Načíst	místnosti ze so	uboru CSV	]		

Kliknutím na tlačítko "*Načíst místnosti ze souboru CSV*" se otevře okno s průvodcem. Je zde popis postupu včetně *tlačítka pro otevření vzorové tabulky* v programu MS Excel. Tuto vzorovou tabulku je nutné podle pokynů upravit pro dané podlaží domu. Následné nahrání se provede druhým tlačítkem "*Načtení místností z CSV souboru*".

Pro každé podlaží je tak potřeba vytvořit novou tabulku s místnostmi daného podlaží domu.

### 4.7.7.2 Jednotka

V případě jednotky je tlačítko pro načtení místností ze souboru CSV umístěno u tabulky *Seznam podlahových ploch jednotky*. Postup je obdobný jako u rodinného domu.

Seznam podlahových ploch jednotky	znam podlahových ploch jednotky								
Typ plochy	Název		Plocha [m2]	=	Pod 1,3 m	Započit. plo	Započit. plocha [m2]		
Poklepáním přidáte další plochu									
	Podlahová plocha celker	m:	0,00	Započitate	Iná plocha: 🛛		0,00 m2		

# 4.8 Karta Přehled jednotek

Tato karta se zobrazuje tehdy, pokud je předmětem ocenění "Bytový dům", "Polyfunkční objekt", či "Developerský projekt".

Přehled jednote	ek						
Seznam jednotek:	zadávat jednotky manuálně nepoužívat			Načíst ta	ibulku ze souboru C	SV	
Seznam jednotek	navázat na identifikaci nemovitosti zadávat jednotky manuálně		1		1	1	
Číslo jednotky Poklepáním přidáte	další položky	iová plocha	Započitatelná plocha	Jedn. cena	Cena	<u> </u>	

V rámci rozbalovacího menu je možnost u seznamu jednotek zvolit variantu "*nepoužívat*" a v případě použití je možnost volba mezi načítáním z karty *Identifikace nemovitostí* při variantě "*navázat na identifikaci nemovitostí*" (pokud jsou v rámci Identifikace vyplněny jednotky) nebo vlastním zadáním při variantě "*zadávat jednotky manuálně*" (možnost načtení pomocí tlačítka "Získat data z identifikace" a následně odmazat nepotřebné).

Pro každou jednotku se pak vyplní jednotlivé údaje. Do souhrnné tabulky ve výstupu ocenění se přenese část údajů pro potřeby banky.

Přehled jednotek - jednotka								- and the second se
íslo vchodu / číslo jednotky:	/							
opis jednotky								
odlaži: Neuveo	jeno 💌							
ytápění: Neuver	ieno 💌							
)ispozice jednotky: Neuver	jeno 💌							
tavebně technický stav: Neuver	jeno 💌							
Drientace hlavní místnosti: 🔿	s cjevez esvesz e	IN CI	JZ					
působ určení spoluvlastnického	podílu: Neuvedeno 💌							
ednotková cena:	0 Kč/m²							
(upní cena:	0 Kč							
tupní cena:	ο κέ κονά Γ΄ dílčí Γ΄ sociální zaří:	tení	🗖 kuchyńska i	linka	□ podlahy	⊏ okna	□ dveře	
Cupní cena: Lekonstrukce jednotky: □ cell lok celkové rekonstrukce: □	0 Kč ková □ dílčí □ sociální zaři Rok dílčí rekonstrukce: □	teni	🗖 kuchyńská i	linka	☐ podlahy	□ okna	∏ dveře	
Kupní cena: tekonstrukce jednotky: 「 cel tok celkové rekonstrukce: Seznam podlahových ploch jed	0 Kč ková □ dílčí □ sociální zaří Rok dílčí rekonstrukce: □ inotky	zeni	🗖 kuchyńska i	linka	⊏ podlahy	☐ okna	⊏ dveře	
tupní cena: tekonstrukce jednotky:  cel tok celkové rekonstrukce: Seznam podlahových ploch jed Typ plochy	0 Kč ková 🗆 dílčí 🗆 sociální zaří Rok dílčí rekonstrukce: 🗍 dnotky Název	teni	F kuchyňská l	linka =	□ podlahy	☐ okna Započit. plocha [n	□ dveře	
Cupní cena: tekonstrukce jednotky: Cel Rok celkové rekonstrukce: Seznam podlahových ploch jed Typ plochy Podepolním přiděle dalií plachu	0 Kč ková □ dílčí □ sociální zaří Rok dílčí rekonstrukce: □ dnotky Název	zeni	F kuchyńska i Plocha [m2]	linka ]=	□ podlahy	⊂ okna Započit. plocha [n	□ dveře	
tupní cena: tekonstrukce jednotky: Cel tok celkové rekonstrukce: Seznam podlahových ploch jed Typ plochy <i>Poklejským přické dalií plochu</i>	0 Kč ková □ dílčí □ sociální zařís Rok dílčí rekonstrukce: □ dnotky Název Podlahová plocha cel	kem:	Plocha [m2]	linka  = Započitate	☐ podlahy       Koeficient	☐ okna Započit. plocha [n	□ dveře	
tupní cena: tekonstrukce jednotky: Cell tekonstrukce: Seznam podlahových ploch jek Typ plochy <i>Podlajún předzahrádek</i>	0 Kč ková □ dílčí □ sociální zeřís Rok dílčí rekonstrukce: □ dinotky Název Podlahová plocha cel	zeni kem:	Fi kuchyńska l Plocha (m2) 0	linka  = Započitate	☐ podlahy       Koeficient	⊂ okna Započit. plocha [n	☐ dveře	
Cupní cena: Rekonstrukce jednotky: Celi Rok celkové rekonstrukce: Seznam podlahových ploch jel Typ plochy <i>Podkychvím předžah dalií předvu</i> Plocha předzahrádek Popis:	0 Kč ková □ dílčí □ sociální zařů Rok dílčí rekonstrukce: □ dnotky Název Podlahová plocha cel Plocha: □ 0 m	reni kem: 2 Jedn. (	F kuchyńska l Plocha [m2] 0 cena: 0	linka  =   Započítate	☐ podlahy           Koeficient           Iná plocha:           ena celkem:	☐ okna Započit. plocha [n	☐ dveře	
Kupní cena: Rekonstrukce jednotky: Cel Rok celkové rekonstrukce: Seznam podlahových ploch je Typ plochy <i>Psklajukým přicíkle dalií plochu</i> Plocha předzahrádek Popis: Garáže a garážová stání	0 Kč ková □ dílčí □ sociální zařů Rok dílčí rekonstrukce: □ dnotky Název Podlahová plocha cel Plocha: □ 0 m	kem: 2 Jedn. (	Plocha [m2]	linka  =   Započítate   Kč/m2 Ce	☐ podlahy           Koeficient           Iná plocha:           ena celkem:	⊂ okna Započit. plocha [n	☐ dveře	
Cupní cena: tekonstrukce jednotky: cel construkce: Seznam podlahových ploch jed Typ plochy Podravím předzahrádek Plocha předzahrádek Popis: Garáže a garážová stání gar. stání uzamykatelné ga	0 Kč ková □ dílčí □ sociální zaří Rok dílčí rekonstrukce: □ dnotky Název Podlahová plocha cel Plocha: 0 m r. stání □ garáž (samostatný objekt) l	kem: 2 Jedn. d	Plocha [m2] 0 cena: 0 0	linka  = Započitate   Kč/m2 Ce	☐ podlahy Koeficient Rhá plocha: ena celkem: ena celkem:	☐ okna Započit. plocha [n	□ dveře 12] 0,00 m2 0 Kč 0 Kč	
Kupní cena: Rekonstrukce jednotky: Cel Rok celkové rekonstrukce: Seznam podlahových ploch jen Typ plochy Pokledním předzahrádek Popis: Garáže a garážová stání C gar. stání C uzamykatelné ga	0 Kč ková □ dílčí □ sociální zaří Rok dílčí rekonstrukce: □ dnotky Název Podlahová plocha cell Plocha: 0 m z stání □ garáž (samostatný objekt) l	kem: 2 Jedn. t	Kuchyńská l Plocha [m2]  cena:  0  vní stání Počet:	linka = Započitate Kč/m2 Ce [ ks Ce	☐ podlahy Koeficient Iná plocha: ena celkem: ena celkem:	☐ okna Započit. plocha [n	Г dvefe	
Kupní cena: Rekonstrukce jednotky:  Cel Rok celkové rekonstrukce: Seznam podlahových ploch jen Typ plochy Poklaváním přické dalí plochu Plocha předzahrádek Popis: Garáže a garážová stání Cgar. stání  uzamykatelné ga Opotřebení	0 Kč ková □ dílčí □ sociální zaří Rok dílčí rekonstrukce: □ dnotky Název Podlahová plocha cell Plocha: 0 m z stání □ garáž (samostatný objekt) l	kem: 2 Jedn. d	Kuchyńská l Plocha [m2]  Cena:  O Vní stání Počet:	linka = Započitate Kč/m2 Ce [ ks Ce	☐ podlahy Koeficient Iná plocha: ena celkem: ena celkem:	☐ okna Započit. plocha [n	Г dvefe	
Kupní cena: Rekonstrukce jednotky:  Cel Rok celkové rekonstrukce: Seznam podlahových ploch jen Typ plochy Poklaváním přické dalí plochu Plocha předzahrádek Popis: Garáže a garážová stání Cgar, stání  Uzamykatelné ga Opotřebení Varianta: Uineární metoda •	0 Kč ková □ dílčí □ sociální zaří Rok dílčí rekonstrukce: □ dnotky Název Podlahová plocha cell Plocha: □ 0 m r. stání □ garáž (samostatný objekt) l	kem: 2 Jedn. d	Plocha [m2] 0 cena: 0 vní stání Počet:	linka = Započitate Kč/m2 Ce	☐ podlahy Koeficient Iná plocha: ena celkem: ena celkem:	☐ okna Započit. plocha [n	Г dvefe	
Kupní cena: Rekonstrukce jednotky: Cel Rok celkové rekonstrukce: Seznam podlahových ploch jen Typ plochy Polocha předzahrádek Popis: Garáže a garážová stání Caráže a garážová stání Caráže a garážová stání Varianta: Lineární metoda • Stáří: 0 Rok výstavby:	0 Kč ková □ dílčí □ sociální zaří Rok dílčí rekonstrukce: □ dnotky Název Podlahová plocha cell Plocha: 0 m z stání □ garáž (samostatný objekt) l	kem: 2 Jedn. d	F kuchyńská l Plocha [m2] 0 cena: 0 vní stání Počet:	linka = Započitate Kč/m2 Ce	☐ podlahy Koeficient Iná plocha: ena celkem: ena celkem:	☐ okna Započit. plocha [n	Г dvefe	
Kupní cena: Rekonstrukce jednotky: Cel Rok celkové rekonstrukce: Seznam podlahových ploch jen Typ plochy Polocha předzahrádek Popis: Garáže a garážová stání Caráže a garážová stání Caráže a garážová stání Varianta: Lineární metoda • Stáří: 0 Rok výstavby: Předpokládaná další životnost:	0 Kč ková □ dílčí □ sociální zařo Rok dílčí rekonstrukce: □ dnotky Název Podlahová plocha cell Plocha: 0 m z stání □ garáž (samostatný objekt) l □ Celková životnost: □	kem: 2 Jedn. d	Plocha [m2] 0 cena: 0 vní stání Počet:	linka = Započítate Kč/m2 Ce	☐ podlahy Koeficient Iná plocha: ena celkem: ena celkem:	☐ okna Započit. plocha [n	Г dvefe	

Tyto vyplněné údaje je možné následně přenést do výpočtu výnosové hodnoty pomocí tlačítka "*Převzít údaje z přehledu jednotek*", které se zobrazuje na kartě *Výnosová hodnota*.

# 4.9 Karta Pozemky

Je zde prostor pro podrobný popis oceňovaných pozemků a jejich ocenění. Kromě pozemků se zde uvádí a oceňují též ostatní stavby (jednotky), které mají cenový vliv na obvyklou cenu.

Pozemky Varianta: Porovnávací metoda 💌							
Základní popis oceňovaných pozemků							
Popis porovnatelných pozemků							
Zjištění jednotkové ceny pozemků porovnávacím způs	obem						
<b>Seznam oceňovaných pozemků</b> ZHS zastavěno hlavní stavbou SJC jednotková cena pro současný s	stav SP stanovit spoluvlastnický podíl						
Druh pozemku Parcelní číslo Výměra SP	Vlastnický podíl SJC Současná cen	a Rozdělit pozemek					
Oceňované pozemky celkem: 0 m2		0 Kč					
Ostatní stavby s cenovým vlivem na obvyklou cenu							
Identifikace KN Typ stavby	Druh stavby Název	Popis	Pozemek p.č.	Repr. cena [Kč]	Roz. (	Opotř.	
					Ţ		Detail

Oceňované pozemky jsou uspořádány do seznamu (Seznam oceňovaných pozemků), který se přenáší z vyplněné *karty Identifikace nemovité věci*.

Pro standardní případy stačí vyplnit textové pole "*Základní popis oceňovaných pozemků*", kde se provede popis pozemků k ocenění, a textové pole "*Popis porovnatelných pozemků*", v rámci něhož je možné provést slovní analýzu trhu a stanovení jednotkové ceny pozemku, která se následně vyplní v seznamu oceňovaných pozemků.

V případě ocenění v rekonstrukci či novostavby ve výstavbě se pro stávající stav vyplní kolonka *SJC* (stávající jednotková cena) a pro budoucí stav kolonka *BJC* (budoucí jednotková cena).

Při ocenění bytových jednotek se u některých bank pozemek neoceňuje, ale pouze podrobně popisuje.

Pozemky Varianta: Porovnávao	í metoda 💌										
Základní popis oceňova	tákladní popis oceňovaných pozemků										
Seznam oceňovaných p ZHS zastavěno hlavní sta Druh pozemku	ozemků vbou SJC jednotk Parcelní číslo	ová cena pro s	současný s	tav SP stanovit spoluv Vlastnický podíl	lastnický podíl Rozdělit pozemek						
Ostatní stavby s cenový	Oceňované pozemky celkem: 0 m2 Ostatní stavby s cenovým vlivem na obvyklou cenu										
Identifikace	KN	Typ stavb	у •	Druh stavby	Název	Popis	Pozemek p.č.	Repr. cena [Kč]	Roz.	Opotř.	Detail

## 4.9.1 Zjištění jednotkové ceny pozemků porovnávacím způsobem

Volitelnou možností je porovnávací způsob pro zjištění jednotkové ceny pozemku. Pro jeho zobrazení je potřeba zaškrtnou "Zjištění jednotkové ceny pozemků porovnávacím způsobem".

Název	Cena	Výměra	Jedn. cena	KRC	KMP	KPP	KDD	KMZ	KIV	KVP	κυν	Upravená cena	Použít	Upravit	Smaz
Variační koeficient před úprava	ami: 0,00	%	Variační ko	eficien	t po úp	ravách:		0,00	%						
🕂 Přidat porov. pozemek	😫 Přidat nem	novitou vě	c z databáze (	DPN)	<b>C</b> F	Přidat ne	emovi	tou vě	c z inte	rnetu	۰	Databáze Valuo			

Kliknutím na tlačítko "*Přidat porov. pozemek*" se zobrazí karta pro vyplnění bližších informací ohledně srovnávacího pozemku a dále se pomocí koeficientů provede srovnání s ohledem na oceňovaný pozemek.

Dále jsou zde možnosti jako v běžné porovnávací metodě - "*Přidat nemovitou věc z databáze* (*DPN*)", "*Přidat nemovitou věc z internetu*" a "*Databáze Valuo*". Oproti běžné porovnávací metodě však nelze upravovat seznam koeficientů.

### 4.9.2 Změna vlastnického podílu u oceňovaných pozemků

U každého pozemku se přenáší vlastnický podíl, který je vyplněný na kartě *Identifikace nemovité věci*. Pro případ, kdy přenesený vlastnický podíl nevyhovuje (například při ocenění více jednotek s podíly na pozemku je potřeba zde uvést celkový vlastnický podíl na daném pozemku), je možné zaškrtnou "*SP*" a vlastnický podíl přímo zadat.

Seznam oceňovaných po ZHS zastavěno hlavní stav	o <b>zemků</b> /bou SJC jednotko	ová cena pro	souča:	sný s	tav SP stanovit spolu	vlastnický j	podíl	
Druh pozemku	Parcelní číslo	Výměra	SP		Vlastnický podíl	SJC	Současná cena	Rozdělit pozemek
zastavěná plocha a náď	15/1	920	₽	2	/ 3	1 800	1 104 000	Rozdělit pozemky
Oceňované	pozemky celkem:	920	m2				1 104 000	KČ

### 4.9.3 Ostatní stavby s cenovým vlivem (věcná hodnota ostatních staveb)

Na kartě je dále možnost oceniť ostatní stavby zjednodušenou věcnou hodnotou. Konkrétní vzhled této sekce je dán volbou metodiky.

Při ocenění staveb v rekonstrukci je možné ocenit samostatně pro stávající a budoucí stav. Pro zjednodušení je možné použít tlačítko "*Kopírovat ostatní stavby ze stávajícího stavu*", nebo "*Kopírovat ostatní stavby z budoucího stavu*". Je však nutné, aby název dané stavby byl totožný ve stávajícím a budoucím stavu (byly vzájemně propojeny přes stejný název). A dále aby každá stavba měla svůj jedinečný název (např. kůlna 1, kůlna 2).

V případě skupiny ČSOB se automaticky přenáší stavby z karty *Identifikace nemovité věci*, které nejsou na kartě *Věcná hodnota* nastavené jako hlavní stavba (pomocí kolonky *Evidovaná na LV jako:*). Samozřejmě je zde možnost doplnit další stavby.

Ostatní stavby s cenovým vlivem	na o	bvyklou cenu								
Identifikace	KN	Typ stavby	Druh stavby	Název	Popis	Pozemek p.č.	Repr. cena [Kč]	Roz.	Opotř.	$\frown$
		-	•							Detail
Ostatní stavby s cenovým vlivem	na o	bvyklou cenu (budoucí sta	v)		😥 Kopírovat ostatní stavby ze	stávajícího sta	/u			$\smile$
Identifikace	KN	Typ stavby	Druh stavby	Název	Popis	Pozemek p.č.	Repr. cena [Kč]	Roz.	Opotř.	$\frown$
		•	•			J				Detail

Povinným údajem, který musí být vždy nastaven, je "*Typ stavby*" a "*Druh stavby*". Pokud je jako "Typ stavby" zvolen např. "*objekt nad 20 m2 UP*", tak se na konci řádku aktivuje tlačítko "*Detail*", kde se provede zjednodušený výpočet věcné hodnoty.

## 4.10 Karta Porovnávací metoda

Použití porovnávací metody není povinné a je možné ji v ocenění neprovést. V takovém případě je potřeba zrušit zaškrtnutí "*Použít v ocenění*". To se nejčastěji použije v případě rekonstrukce, kdy je k dispozici porovnávací metoda - stávající stav a porovnávací metoda - budoucí stav, ale pro ocenění stačí provést pouze jednu z nich.

IN MALE I CONTRACT											
provnani provadet:   na z	aklade zapocita	telne ploc	hy 💌								
Prebliat prochy 2 odni	idu automaticky	<u></u>									
apocitatelna plocha sta	/by: 10	0,00 m2									
astavena plocha:		0,00 m2									
locha pozemku:		0 m2									
)bestavěný prostor:		0,00 m3									
Poklepanim pridate dalsi	věci										
provnatelne nemovité	Cena	Plocha	Jedn. cena	K1	K2	кс	Upravená cena	Použít	Upravit	Smazat	
srovnatelne nemovité Název			a9.660.00	1,00	1,00	1,00	49 660		D7	X	
Název Za Vodou 451, Hovorčov	7 300 000 1	47,0	142 000100				S				
Variační koeficient přec	7 300 000 1	47,0 0.00 %	Vari	ační ko	eficien	t po úp	oravách: 0.0	00 %			
Variačni nemovite Název Za Vodou 451, Hovorčov Variační koeficient přec H Přidat nemovitou v	7 300 000 1. I úpravami: ěc 83 Přic	47,0 0,00 % Jat nemov	Vari itou věc z dat	ační ko abáze (	eficien DPN)	t po úp	oravách: 0,4 Přidat nemovitou	00 % věczin	ternetu	🔹 🗞 Databáz	e Valuo
Variačni nemovite Název Za Vodou 451, Hovorčov Variační koeficient přec Přídat nemovitou v	7 300 000	47,0 0,00 % dat nemov	itou věc z dat	ační ko abáze (	eficien DPN)	t po úp	pravách: 0,/ Přidat nemovitou	00 % věczín	ternetu	📎 Databáz	e Valuo

Porovnávací hodnota se stanovuje porovnání na základě jednotkové ceny za započitatelnou plochu. Pokud se zruší zaškrtnutí "*Přebírat plochy z odhadu automaticky*", jednotlivá pole se stanou aktivní a je možné hodnoty přepsat (např. místo započitatelné plochy uvést užitnou plochu).

V rámci některých metodik (např. Raiffeisenbank, Česká spořitelna) je možné provést porovnání na základě započitatelné plochy nebo přímým porovnáním, případně i pouze slovně.

Oceňovaná nemo	vitost
Lokalita:	
Stručný popis:	
Dispozice:	
Srovnání provádět:	na základě započitatelné plochy 💌
🔽 Přebírat plochy z	na základě započitatelné plochy
Započitatelná ploch	přímým porovnáním

Zobrazení obsahu karty záleží na zvolené metodice a typu ocenění. V případě *novostavby ve výstavbě* se porovnávací metoda provádí pouze pro budoucí stav. V případě *rekonstrukce* je možnost provést porovnávací metodu nezávisle pro stávající a budoucí stav.

## 4.10.1 Indexová metoda

Pro úpravu cen srovnatelných nemovitých věci se používá *indexová metoda*. K dispozici je 7 výchozích koeficientů. Tyto koeficienty je možné různě upravovat - přejmenovávat, přidávat, ubírat - tak, aby nabídka odpovídala aktuální situaci. Odstranění koeficientu ze seznamu se provádí kombinací kláves *CTRL* + *DEL* (je nutné, aby řádek byl celý zabarvený).

Jednotlivé srovnávací nemovité věci se vzájemně porovnají s oceňovanou nemovitou věcí a pomocí zvolených koeficientů se upraví jejich cena. U každého koeficientu je pole, které je určeno pro popis a vysvětlení stanovené hodnoty koeficientu. Výsledkem je pak celkový koeficient KC, kterým se vynásobí základní jednotková cena. *Kolonku Popis je potřeba vyplňovat!* 

Jeví-li se v daném kritériu oceňovaná nemovitá věc cenově lepší než srovnatelná nemovitá věc, je koeficient větší než 1, jeví-li se horší, je menší než 1.

Obe	stavěný prostor:	900,00	m3	
Zast	avěná plocha:	150,00	m2	
Ploc	ha pozemku:	800	m2	
Zap	očitatelná plocha stavby	240,00	m2	
Zákl	adní jednotková cena:	29 167	Kč/m2	
Upra	avená jednotková cena:	27.417 Kč/m2		
Cen	a:	7 000 000	Kč	
Úpra	ava ceny			
_	Minou hashalantu	Deale		
K	INazev koencientu	Popis		Hodnota
К К1	Redukce pramene ceny	nabídková	cena	0,90
К К1 К2	Redukce pramene ceny Lokalita	nabídková horší občar	cena nská vybavenost	0,90
К К1 К2 К3	Redukce pramene ceny Lokalita Velikost objektu	nabídková horší občar srovnateln	cena nská vybavenost á	0,90 1,05 1,00
K K1 K2 K3 K4	Redukce pramene ceny Lokalita Velikost objektu Provedení a vybavení	nabídková horší občar srovnateln horší, není	cena nská vybavenost á FVE a tepelné čerpar	1,05 1,10 1,10
K K1 K2 K3 K4 K5	Redukce pramene ceny Lokalita Velikost objektu Provedení a vybavení Celkový stav	horší občar srovnateln horší, není obdobný	cena nská vybavenost á FVE a tepelné čerpai	1,05 1,00 1,10 1,10 1,00
K K1 K2 K3 K4 K5 K6	Redev kolencientu Redukce pramene ceny Lokalita Velikost objektu Proveđení a vybavení Celkový stav Vliv pozemku	Popis nabídková horší občar srovnateln horší, není obdobný lepší, rovn	cena nská vybavenost á FVE a tepelné čerpar ý pozemek	0,90 1,05 1,00 1,10 1,00 0,90

Porovnání jednotlivých nemovitých věcí se provádí přidáním položek do tabulky *Srovnatelné nemovité věci*. Detailní informace o srovnávací nemovité věci se zadávají na samostatném formuláři.

Tlačítkem "*Přidat nemovitou věc*" se zobrazí prázdný formulář pro zadání údajů o srovnatelné nemovité věci.

Srovnatelné nemovité věci je možné přidávat též přímo z vybraných realitních serverů pomocí tlačítka "*Přidat nemovitou věc z internetu*", z vlastní databáze pomocí tlačítka "*Přidat nemovitou věc z databáze*" nebo z databáze Valuo pomocí tlačítka "*Databáze Valuo*".

Nemovité věci v rámci tabulky je možné dále spravovat pomocí tlačítek "*Odebrat nemovitou věc*" a "*Upravit nemovitou věc*", případně pomocí ikon "*Smazat*" a "*Upravit*" na konci každého řádku pro srovnávací nemovitou věc.

Výsledkem je zaokrouhlená průměrná *jednotková porovnávací cena*, která je vynásobena hodnotou z kolonky *Započitatelná plocha stavby* a získá se *Vypočtená porovnávací hodnota*. Pokud z nějakého důvodu takto vypočtená porovnávací hodnota nevyhovuje, je možné zaškrtnout "*Stanovit porovnávací hodnotu ručně*" a následně vyplnit výslednou hodnotu.

### 4.10.2 Analýza možných kombinací pomocí "Použíť"

V případě více srovnávacích nemovitých věcí je možné provádět testování různých kombinací pro získání nejoptimálnějšího výsledku *zaškrtáváním či odškrtáváním políčka "Použít"* u každé srovnávací nemovité věci. Při odškrtnutí "*Použít*" nebude daná srovnávací nemovitá věc vstupovat do výpočtu průměrné jednotkové porovnávací ceny.

## 4.10.3 Variační koeficient

Variační koeficient ukazuje, jak jsou srovnatelné nemovité věci vůči sobě podobné. Velký variační koeficient znamená, že srovnávací nemovité věci si nejsou moc podobné. Vhodným použitím jednotlivých koeficientů se má docílit toho, aby variační koeficient po úpravách byl nižší nebo stejný oproti variačnímu koeficientu před úpravami. Tj. použitím koeficientů se srovnávací nemovité věci k sobě vzájemně přiblíží.

## 4.10.4 Načítání nemovitostí z internetových realitních serverů

Přímo v programu je k dispozici prohlížeč internetových stránek a přednastavené odkazy na podporované realitní servery. Snadno se dá vyhledat vhodná nemovitost a program se postará o přenesení dat do porovnávací metody.

Srovnatelné nemovité v	věci														
Název	Cena	Plocha	Jedn. cena	<b>K</b> 1	K2	К3	К4	K5	K6	K7	KC	Upravená cena	Použít	Upravit	Smazat
Variační koeficient před	úpravami:	*	6 Varia	ační ko	eficien	t po úp	ravách			26					
🕂 Přidat nemovitou vě	ic 📑 P	r <mark>idat</mark> nemov	itou věc z data	báze (	DPN)	2	Přidat r	nemov	itou vě	c z inte	ernetu	🗞 Databáze	Valuo		
🗙 Odebrat nemovitou v	ec   🕑	Upravit nem	avitou véc 📗												

Po kliknutí na toto tlačítko se otevře okno pro přidání nemovitosti z realitních portálů.



V prostoru pro načtení internetové stránky se vyhledávají nemovitosti obdobně jako v běžném internetovém prohlížeči. K dispozici jsou přímé odkazy (tlačítka) na podporované realitní servery, v rámci kterých následně můžete pomocí vlastních kritérií vyhledávat inzeráty.

Inzeráty lze načítat pouze z podporovaných realitních portálů. Tlačítko "*Získat data z portálu*" není možné použít, pokud inzerát neobsahuje použitelná data (např. cena). Data získaná z inzerátu je možné před přidáním do seznamu srovnatelných nemovitostí upravit

Data získaná z inzerátu je možné před přidáním do seznamu srovnatelných nemovitostí upravit dle potřeby.



Tlačítko "*Přidat získaná data do seznamu v cenění*" načtené informace o nemovitosti přidá do seznamu srovnávacích nemovitých věcí, kde je možné ji následně upravovat v rámci výpočtu porovnávací metody.

Tímto způsobem lze vybírat a přidávat další vhodné objekty do seznamu srovnávacích nemovitých věcí v rámci všech podporovaných realitních serverů bez nutnosti zavírání okna.

Kromě použití přímých odkazů je možné zadat (zkopírovat) přímo internetovou adresu vybraného inzerátu do vyhledavače.



tlačítko pro zobrazení inzerátu

## 4.10.5 Načítání nemovitostí z databáze VALUO

V programu je dále implementovaná databáze VALUO, což je databáze realitních nabídek s historií vývoje cen. Aktuálně tato databáze nabízí realitní nabídky pro byty, rodinné domy a pozemky, které jsou inzerovány na veřejných webových realitních serverech.

Pro danou adresu (p.č. pozemku) uvedenou na kartě *Identifikace nemovitých věcí* je možné v této databázi vyhledat odpovídající nabídky dle zadaných kritérií. Po vyhodnocení jednotlivých nabídek a výběru vhodných objektů pro porovnání se program postará o přenesení dat do *seznamu srovnatelných nemovitých věcí*.

Srovnatelné nem	novité věci															
Název	Cei	na Ploc	ha	Jedn. cena	К1	K2	К3	К4	К5	K6	K7	KC	Upravená cena	Použít	Upravit	Smazat
Variační koeficier	nt před úprav	ami:	~ %	Varia	iční ko	eficien	t po úp	ravách	: [	-	%		_	_		
🕈 Přidat nemo	vitou věc	Et Přidat ne	movito	ou věc z data	báze (	DPN)	1	Přidat r	emovi	itou vě	c z inte	rnet	🗞 Databáze	Valuo	$\triangleright$	
🗴 Odebrat nem	ovitou vēc 📗	🕑 Upravit	nemey	itou vēc												

Po kliknutí na tlačítko "*Databáze Valuo*" se otevře okno pro nastavení parametrů a kliknutím na tlačítko "*Vyhledat porovnatelné nemovité věci v databázi Valuo*" provede vyhledání.

2	zkoj	pírován	í souřadnic GPS	nadefine	ování p	arametrů pr	o výběr
2	ze s · r	ozšířen	pro www.mapy.cz í rozsahu	tlačít pi	ko pro 'ímo d	přihlášení o databáze	7
	p	oro vyhl	edávání	/ tlačítko vył	nledáni	í	
🈚 Datab	oáze porc	ovnatelných nemo	vitostí - Valuo				- 🗆 ×
Param Typ tra Typ ne Poloh Ro:	ansakce: emovito a nemo zšířit roz	ro vyhledání s : Prodej sti: Dům vitosti: 49,703 zsah vyhledáván	rovnatelných nemovitostí Užitná plocha: 71 Plocha pozemku: 60 33 °N 14,89778 °E	8     m2     Druh objektu:     Rodir       13     m2     Konstrukční charakteristika:     Cihlo       Stavebně technický stav:     Prům	nný dům _▼ vá ▼ ěrný ▼	<i>°</i> ⊘∖	/aluo
	/ybrat	Foto	Adres	a	Plocha	Kupní cena	
1.			, Heydukova 1453, Vlaším, Benešov, Středočeský kraj, S	třední Čechy, 25801, Česká republika	300	6 500 000 Detail	l
2.			Bolina 1, Vlašim, Benešov, Středočeský kraj, Střední Č	echy, 25801, Česká republika	260	3 890 000 Detail	
3.			Soběšín 81, Kutná Hora, Středočeský kraj, Střední Čech	ny, 28506, Česká republika	318	8 500 000 Detail	
4.		CA	Městečko 38, Benešov, Středočeský kraj, Střední Čech	y, 25701, Česká republika	240	7 490 000 Detail	
5.		1 AN	Na Kopečku 55, Louňovice pod Blaníkem, Benešov, Stř	iedočeský kraj, Střední Čechy, 25706, Česká repub	370	4 745 000 Detail	
6.			Soběšín 28, Kutná Hora, Středočeský kraj, Střední Čech	ny, 28506, Česká republika	276	7 200 000 Detail	
7.			Soběšín 81, Kutná Hora, Středočeský kraj, Střední Čech	ny, 28506, Česká republika	318	8 500 000 Detail	
							×
			ОК /	Zrušit			
př do	fidá o sez	výběr v nemov: vybrano znamu s	vhodných itostí é nemovitosti provnatelných nemovitostí	zavře bez př vybrar nemov prostor pro nalezer	okno idání vých vitostí né real	itní nabídky	zobrazení podrobných informací

V prostoru pro nalezené realitní nabídky se zobrazí ty, které odpovídají zadaným kritériím. U každé nabídky je tlačítko "*Detail...*", pomocí něhož se otevře okno s podrobnými informacemi včetně fotodokumentace. Zdrojem těchto informací a fotografií je vždy výchozí webová realitní inzerce.

😚 Detail porovnatelné nemovitosti - Val	o					_		×
Informace o nemovitosti Fotograf	ie nemovitosti							
Základní informace o porovna	telné nemovit	osti	× 1/1 · 6/* 1/× 1	× 17 111				1
Adresa nemovitosti:   Hovorcov	ice, Praha-výcho	d, Stredo	ceský kráj, Střední Čechy	, Ceska republik	a			
Užitná plocha: 9	5 m2			-		-		
Cena: 5 450 00	0 CZK					-		
Poznámka k ceně: 5 450 000	Kč za nemovitosi	t, včetně p	provize					
Cena ze dne: 25.7.2018				1 -1 -		-		
Délka inzerce:	138 dní							
Vzdálenost od oceňované nemo	vitosti: 502	m			P- KAN			
Poloha nemovitosti: 50,17888	°N 14,51464	°E M4	APY.CZ	112				
		-						_
Historie vyvoje čeny								
Datum	Cena	Měna				^		
26.6.2018	5 990 000,00	CZK						
25.7.2018	5 450 000,00	CZK				*		
Popis porovnatelné nemovito	osti	taína záio	meen eurozoniežní lhů	tě popík dispos	iai I Ivaacantrum Ma	drá		
pyramidy ve výhradním zastou slunné rohové parcele a je disp patře se nachází kuchyň s jídeln garáž, vstupní hala, samostatné topením a kotlem na tuhá paliv	ervovana konkre pení majitele zpr ozičně řešen jak ím koutem, obýv WC, prádelna a a.	ostředkuj o 4+1 o už ací pokoj, komora. T	rncem a v rezervachi hu je prodej rodinného don čitné ploše 150 m2 s gará , dvě ložnice a koupelna Fopení je řešeno třemi zp	te není k dispoz nu v Praze - Hovo ží a zahradou o r s WC. V přízemí sůsoby - konden	orčovicích. Dům se na ozměru 443 m2. V pn domu se nachází vytá začním kotlem, elekt	dre ichází na vním ipěná rickým		
Parametry porovnatelné nem	ovitosti							
Druh objektu: Ne	uvedeno 💌		Energetický štítek:	Neuvedeno 💌	$ \sim 1 / $	- I		
Konstrukční charakteristika: Cił	lová 🔻		Vlastnictví:	Neuvedeno 💌	$\mathbf{\nabla}$	alu	$\sum$	
Stavebně technický stav:	ůměrný 🔻		Plocha pozemku:	443 m2				
Počet podlaží: 2	očet místností:		Počet ložnic	:	Počet kuchyní:			•

V zobrazeném detailu jsou zobrazeny všechny informace, které byly uvedeny ve výchozím inzerátu z webové realitní inzerce. Vzhledem k dlouhodobému sledování při tvorbě této databáze jsou uvedeny i informace o prvním uveřejnění inzerátu a též o změnách ceny.

Vhodné nemovité věci pro použití v porovnávací metodě je potřeba zaškrtnout v sloupci "*Vybrat*" a následně kliknout na tlačítko "*OK*" v hlavním okně databáze. Tím dojde k uzavření okna databáze a k načtení zvolených nemovitostí do seznamu srovnatelných nemovitostí v odhadu.

Po vložení do *seznamu srovnatelných nemovitých věcí* je možné si z detailu (kliknutím na ikonu "*Upravit*") vytisknout nemovitostní kartu, která se zobrazí po kliknutí na tlačítko "*Zobrazit kartu nemovité věci*".

#### Vložení karty zvolených nemovitostí z databáze VALUO



Na kartě *Podklady a přílohy* je nově možnost vložení karty vybrané nemovitosti z databáze VALUO do příloh odhadu. Pro tento účel slouží tlačítko "*vložit inzerát Valuo*" v levém bočním panelu.

## 4.10.6 Databáze porovnatelných nemovitostí (DPN)

#### Použití pro porovnávací metodu

Pro danou lokalitu je možné v této databázi vyhledat odpovídající uložené objekty dle zadaných kritérií. Po vyhodnocení jednotlivých nabídek a výběru vhodných objektů pro porovnání se program postará o přenesení dat do *seznamu srovnatelných nemovitých věcí*.

lazev	Cena	Plocha	Jedn. cena	K1	K2	К3	K4	K5	K6	K7	KC	Upravená cena	Použít	Upravit	Smazat
Variační koeficient	před úpravami:		. vui	vění ko	eficien	t po úp	ravách	:	-	%					
🕂 Přidat nemovit	tou věc 🖉 📑 🛙	P <mark>řidat</mark> nemov	ritou věc z data	ibáze (	DPN)	)er	Přidat r	nemovi	itou vě	c z inte	rnetu	🗞 Databáze	Valuo	Ľ	

Po kliknutí na tlačítko "*Přidat nemovitou věc z databáze (DPN)*" se otevře okno pro nastavení parametrů a kliknutím na tlačítko "*Nají vhodné nemovité věci dle zadaných parametrů*" provede vyhledání.

# 4.11 Karta Analýza tržního nájemného

Tato karta se nabízí pouze v některých metodikách a slouží pro průzkum obvyklého nájemného v dané lokalitě.

Pro každý typ prostoru je možné provést analýzu trhu, jejíž výsledkem je obvyklé tržní nájemné. Jedná se vlastně o porovnávací metodu pro daný typ pronajímaného prostoru.

_										
	Analýza tržního nájemného									
S	Seznamy výnosů Popis									
Γ	Výnosy z obytných prostor:									
	Název (popis)	Plocha [m2]	Náiem [Kč/měsíc]	Náiemné [Kč/rok]	Náiem [Kč/(m2*rok)]	•				
	byt	100,00	25 000	300 000	3 000					
						-				
		3 000	Kč/(m2*rok)							
	[									
	Výnosy z kancelářských prostor:									
	Název (popis)	Plocha [m2]	Nájem [Kč/měsíc]	Nájemné [Kč/rok]	Nájem [Kč/(m2*rok)]					
		Kč/(m2*rok)								
	[									
	Výnosy ze skladovacích prostor:									
			ALC: DOLL YON	ALC: C 0221 11	NUCL DATE OF LM					

Takto stanovené obvyklé tržní nájemné je pak možné přenést do výpočtu výnosové hodnoty pro daný typ prostoru pomocí tlačítka "*Přepočítat údaje podle analýzy tržního nájemného*".

	Výnosová hodnota Varianta: Konstantní zisk p	po neomezenou dobu 👤		t v ocenění						
-	Zatřídění Popis									
	Výnosy z pronajatých prostor 🛛 🤣 Přepočítat údaje podle analýzy tržního nájemného 🛛 🤣 Převzít údaje z věcné hodnoty									
l	Typ prostoru	Podlaží (popis)	Plocha [m2]	Nájem [Kč/(m2*rok)]	Nájem [Kč/měsíc]	Nájem [Kč/rok]				
	Obytné prostory 👻			3 000						
	<b>_</b>	<u> </u>	<u></u>							
L	A Constant of the Article of the Art						1/2			

# 4.12 Karta Výnosová metoda

Výnosová metoda není pro všechny předměty ocenění povinná. Platí, že pokud na danou kartu není v průběhu vypracování kliknuto, je výchozí stav bez zaškrtnutí. Pokud se na danou kartu klikne, automaticky se zaškrtne "*Použít v ocenění*".

V případě novostavby ve výstavbě se výnosová metoda provádí pro budoucí stav, v případě rekonstrukce je možnost provést výnosovou metodu pro stávající i budoucí stav.

V horní části formuláře je seznam, do kterého lze vepsat jednotlivé pronajímané prostory a u nich dosahované či zjištěné obvyklé nájemné. Pokud je vyplněna analýza tržního nájemného, automaticky se pro daný typ prostoru přenese obvyklé nájemné.

Jednotlivé plochy pro výpočet výnosové metody je možné přenést přímo z věcné hodnoty pomocí tlačítka "*Převzít údaje z věcné hodnoty*".

_									
	Výnosová hodnota Varianta: Konstantní zisk p	po neomeze	nou dobu 💌	] 🔽 Použít	t v ocenění				
z	atřídění Popis								
	Výnosy z pronajatých pro	ostor 😥	Přepočítat úd	laje podle analýzy tr	žního nájemného 🛛 📿	Převzít údaje z věcné	hodnoty		
	Typ prostoru	Podlaži	í (popis)	Plocha [m2]	Nájem [Kč/(m2*rok)]	Nájem [Kč/měsíc]	Nájem [Kč/rok]		
	•								
	Výnosy z pronajatých prosto	or celkem:					0	Kč	
	Dosahované procento pron	ajmutí prost	or:				95	%	
	Upravené výnosy z prona	ajatých pro	stor:				0	Kč	
	Náklady								
	🗌 Stanovit náklady na údrži	bu manuálně	<u> </u>						
	Náklady na údržbu, opravy a	a amortizaci:	1,50 %	z reprodukční ceny	0 K	č			
	Náklady na správu nemovite	osti:	0,00 9	6 z reprodukční ceny	/ ▼ 0 к	č			
	Pojištění nemovitosti:		0,00 9	6 z reprodukční ceny	(▼ 0 к	č			
	Daň z nemovitosti:				0 К	č			
	Ostatní náklady:				0 к	č			
	Náklady celkem:				0 K	č			
	Čisté roční nájemné:				0 К	č			
	Míra kapitalizace pro výpoče	et výnosové	hodnoty:		6,00 %				
	Náklady na uvedení do pror	najímatelnéh	no stavu:		0 K	č			
	Výnosová hodnota:				0 K	č			

Tlačítko "*Přepočítat údaje podle analýzy tržního nájemného*" způsobí opětovné přenesení obvyklého nájemného z karty *Analýza tržního nájemného*, tj. přepíše dříve vyplněné hodnoty nájmů.

### 4.12.1 Časté problémy s výpočtem výnosové metody

#### Případ 1)

V kolonce "*Dosahované procento pronajmutí prostor*" není uvedeno číslo v procentech, ale v setinné míře, tj. místo hodnoty 95 je uvedeno 0,95. Upravené výnosy z pronajatých prostor jsou pak velmi nízké.

#### Případ 2)

Celkové náklady převyšují celkové upravené výnosy z pronajatých prostor. Buď jsou náklady nepřiměřeně vysoké, nebo je potřeba ověřit, zda je zadané nájemné odpovídající.

#### <u>Příklad 3)</u>

Do kolonky "*Nájem [Kč/m²*rok)]*" je chybně vložen údaj Kč/m²/měsíc. Pokud je k dispozici tento údaj, je nutné jej vynásobit x12, aby se jednalo o nájem za **1 m² za rok**.

# 4.13 Karta Posouzení nákladů

Cílem je poskytnout odhadcům nástroj pro snazší posouzení reálnosti nákladů na výstavbu nebo rekonstrukci předkládanými klienty. Do nákladů na výstavbu se nyní zahrnují i náklady na ostatní stavby.

Způsob stanovení nákladů:       Z celkových nákladů         Celkové náklady předložené klientem:       4 500 000         Náklady na dokončeni:       3 190 099         Náklady na výstavbu odhadnuté odhadcem       Pozn.: náklady odhadované odhadcem se určují "v dodovatelských cendch" bez započtení svépomoci.         Náklady na výstavbu olatních stavby:       5 000 000         Náklady na výstavbu ostatních staveb:       50 000         Celkové odhadované náklady na výstavbu:       5 050 000         Odhadované náklady na dokončení:       3 580 000         Posouzení nákladů       3 580 000         Způsob provedení výstavby:       jedním dodavatelem •         Nakladý na dokončení:       5 050 000         Věč       3 580 000         Věč       Stanovit náklady na dokončení z rozestavěnosti         Posouzení nákladů       jedním dodavatelem •         celkové náklady:       5 050 000         Doporučené odhadované náklady:       5 050 000         Nastavit způsob stanovení nákladů       na základě minimialních odhadovaných nákladů •         Nastavit relevantnost rozpočtu:       50 0000       Kč         Stanoviško k rozpočtu a harmonogramu:       Pozn.: není nutné vypíňovat dňive obvyklých 5 vét - program je generuje automaticky:	Náklady na výstavbu předložené klientem		
Celkové náklady předložené klientem:       4 500 000       Kč         Náklady na dokončení:       3 190 099       Kč       Stanovit náklady na dokončení z rozestavěnosti         Náklady na výstavbu odhadnuté odhadcem       Pozn.: náklady odhadované odhadcem se určují "v dodavatelských cenách" bez započtení svépomoci.         Náklady na výstavbu blavní stavby:       5 000 000       Kč         Náklady na výstavbu ostatních staveb:       5 000 000       Kč         Celkové odhadované náklady na výstavbu:       5 050 000       Kč         Odhadované náklady na dokončení:       3 580 000       Kč       Stanovit náklady na dokončení z rozestavěnosti         Posouzení nákladů       jedním dodavatelem •       •       stanovit náklady na dokončení         Posouzení nákladů       jedním dodavatelem •       •       rozestavěnosti         Minimální odhadované náklady:       jedním dodavatelem •       •       •         Doporučené odhadované náklady:       5 050 000       Kč       3 580 000       Kč         Nastavit způsob stanoveny:       Doporučené odhadované náklady:       •       Nastavit způsob stanovení nákladů manuální         Oporučené odhadované náklady:       *       3 600 000       Kč       *       •         Relevantnost rozpočtu:       *       9 0000       kč       *       *       *	Způsob stanovení nákladů:	Z celkových nákladů 💌	
Náklady na dokončeni:       3 190 099       Kč       Stanovit náklady na dokončení z rozestavěnosti         Náklady na výstavbu odhadnuté odhadcem       Pozm.: náklady odhadované odhadcem se určují "v dodavatelských cenách" bez započtení svépomoci.         Náklady na výstavbu ostatních staveb:       5 000 000       Kč         Celkové odhadované náklady na výstavbu:       5 050 000       Kč         Odhadované nákladů       3 580 000       Kč         Posouzení nákladů       3 580 000       Kč         Způsob provedení výstavby:       jedním dodavatelem •         Celkové náklady       náklady na dokončení         Doporučené odhadované náklady:       5 050 000       Kč         Doporučené odhadované náklady:       5 050 000       Kč         Sobo 000       Kč       3 580 000       Kč         Sobo 000       Kč       3 580 000       Kč         Sobo 000       Kč       3 580 000       Kč         Doporučené odhadované náklady:       jedním dodavatelem •       Nastavit způsob stanovení nákladů manuáln         Sobo 000       Kč       3 580 000       Kč       3 600 000       Kč         Relevantnost rozpočtu:       do 20% pod obvyklé náklady •       Nastavit relevantnost rozpočtu manuálně         Stanovísko k rozpočtu à harmonogramu:       Pozn.: není nutné vypí	Celkové náklady předložené klientem:	4 500 000 Kč	
Náklady na výstavbu odhadnuté odhadcem       Pozn.: náklady odhadované odhadcem se určují "v dodavatelských cenách" bez započtení svépamoci.         Náklady na výstavbu nlavní stavby:       5 000 000       Kč         Náklady na výstavbu ostatních staveb:       50 000       Kč         Celkové odhadované náklady na výstavbu:       5 050 000       Kč         Odhadované náklady na výstavbu:       5 050 000       Kč         Odhadované náklady na dokončení:       3 580 000       Kč         Posouzení nákladů       3 580 000       Kč         Způsob provedení výstavby:       jedním dodavatelem •         celkové náklady       náklady na dokončení         Doporučené odhadované náklady:       5 050 000       Kč         Doporučené odhadované náklady:       5 050 000       Kč         Relevantnost rozpočtu:       S 050 000       Kč       3 600 000       Kč         Stanovisko k rozpočtu a harmonogramu:       Pozn.: není nutné vyplňovat dřive obvyklých 5 vět - program je generuje automaticky:       Nastavit relevantnost rozpočtu manuálně	Náklady na dokončení:	3 190 099 Kč	Stanovit náklady na dokončení z rozestavěnosti
Náklady na výstavbu hlavní štavby:       \$ 000 000       Kč         Náklady na výstavbu ostatních staveb:       \$ 050 000       Kč         Celkové odhadované náklady na výstavbu:       \$ 050 000       Kč       Stanovit celkové náklady manuálně         Odhadované náklady na dokončení:       \$ 050 000       Kč       Stanovit náklady na dokončení z rozestavěnosti         Posouzení nákladů	Náklady na výstavbu odhadnuté odhadcem	Pozn.: náklady odhadov	ané odhadcem se určují "v dodavateľských cenách" bez započtení svépomoci.
Náklady na výstavbu ostatních staveb:       50 000       Kč       Stanovit celkové náklady manuálně         Odhadované náklady na dokončení:       3 580 000       Kč       Stanovit celkové náklady manuálně         Posouzení nákladů       jedním dodavatelem .       Igedním dodavatelem .       Igedním dodavatelem .         Minimální odhadované náklady:       jedním dodavatelem .       Igedním dodavatelem .       Igedním dodavatelem .         Doporučené odhadované náklady:       5 050 000       Kč       3 580 000       Kč         Doporučené odhadované náklady:       5 050 000       Kč       3 580 000       Kč         Relevantnost rozpočtu:       S 050 000       Kč       3 600 000       Kč         Stanoviško k rozpočtu a harmonogramu:       Pozn.: není nutné vypíňovat dňve obvyklých 5 vět - program je generuje outomaticky:	Náklady na výstavbu hlavní stavby:	5 000 000 Kč	
Celkové odhadované náklady na výstavbu:       5 050 000       Kč       Stanovit celkové náklady manuálně         Odhadované náklady na dokončení:       3 580 000       Kč       Stanovit náklady na dokončení z rozestavěnosti         Posouzení nákladů       jedním dodavatelem •       •         Způsob provedení výstavby:       jedním dodavatelem •       •         Minimální odhadované náklady:       5 050 000       Kč       3 580 000         Doporučené odhadované náklady stanoveny:       Doporučené odhadované náklady:       Nastavit způsob stanovení nákladů         Relevantnost rozpočtu:       5 050 000       Kč       3 600 000       Kč         Stanoviško k rozpočtu a harmonogramu:       Pozn.: není nutné vyplňovat dňve obvyklých 5 vět - program je generuje outomaticky:	Náklady na výstavbu ostatních staveb:	50 000 Kč	
Odhadované náklady na dokončení:       3 580 000       Kč       Stanovit náklady na dokončení z rozestavěnosti         Posouzení nákladů       jedním dodavatelem          Způsob provedení výstavby:       jedním dodavatelem          Minimální odhadované náklady:        5 050 000       Kč       3 580 000       Kč         Doporučené odhadované náklady:          Nastavit způsob stanovení nákladů manuální         Doporučené odhadované náklady:          Nastavit způsob stanovení nákladů manuální         Stanovisko k rozpočtu:          Nastavit relevantnost rozpočtu manuálně         Stanovisko k rozpočtu a harmonogramu:          Nastavit relevantnost rozpočtu manuálně         Pozn.: není nutné vyplňovot dřive obvyklých 5 vět - program je generuje outomaticky:	Celkové odhadované náklady na výstavbu:	5 050 000 Kč	🦵 Stanovit celkové náklady manuálně
Posouzení nákladů Způsob provedení výstavby: jedním dodavatelem	Odhadované náklady na dokončení:	3 580 000 Kč	Stanovit náklady na dokončení z rozestavěnosti
	Způsob provedení výstavby: Minimální odhadované náklady: Doporučené odhadované náklady stanoveny: Doporučené odhadované náklady: Relevantnost rozpočtu: Stanovisko k rozpočtu a harmonogramu:	jedním dodavatelen celkové náklady 5 050 000 na základě minimál 5 050 000 do 20% pod obvykle Pozn.: není nutně vypl	n  n  n  n  n  n  n  n  n  n  n  n  n  n

#### 4.13.1 Posouzení nákladů - novostavba ve výstavbě

### Náklady na výstavbu předložené klientem

V prvním rámečku se zadávají náklady na výstavbu předložené klientem. Je zde možnost volit z variant nákladů - z celkových nákladů, z nákladů na dokončení a manuálním zadání konstrukcí.

Náklady na výstavbu předložené klientem	
Způsob stanovení nákladů:	Z celkových nákladů
Celkové náklady předložené klientem:	Z celkových nákladů
Náklady na dokončení:	Z nákladů na dokončení 💦 👔
	Manuálním zadání konstrukcí

#### Varianty: z celkových nákladů a z nákladů na dokončení

Při volbě *z celkových nákladů* je potřeba vyplnit celkové náklady předložené klientem a program následně dopočítá náklady na dokončení na základě rozestavěnosti (na kartě *Věcná hodnota - stávající stav*). Pokud vypočtené náklady na dokončení nevyhovují, lze je zadat manuálně (zruší se zaškrtnutí "*Stanovit náklady na dokončení z rozestavěnosti*").

Kromě této výchozí varianty je možné zvolit přímo *z nákladů na dokončení*. Tato varianta slouží pro případ, kdy výstavba již probíhá a klient má pouze rozpočet na dokončení.

#### Varianta: manuálním zadáním

Pokud je vybrána varianta *Manuálním zadání konstrukcí*, objeví se tabulka, kam je potřeba z rozpočtu přepsat konstrukce z předloženého rozpočtu. Tato tabulka se následně přenáší do dohlídky.



Pokud se jedná o případ, kdy již výstavba byla zahájena, ale je předložen rozpočet na celou stavbu, tak pomocí sloupce "*Rozestavěnost*" lze uvést, z kolika procent už je daná částka na konstrukci prostavěná. Může, ale nemusí se rovnat výpočtu rozestavěnosti z věcné hodnoty.

Příklad: v okamžiku místního šetření bylo již z oken proinvestováno 50% nákladů.

Náklady na výstavbu před	ložené klientem							
Způsob stanovení nákladů:		Manuálním zadání	m konstrukcí 💌					
Způsob stanovení bouracíc	h prací:	Neuvádět (zanedbat) 💌						
Konstrukce	Popis		Cena	Kč	Rozestavěnost			
střecha	betonová		300 000	Kč	0,00			
okna	plastová		150 000	Kč	50,00			
Poklepáním přidáte další p	Poklepáním přidáte další položky							
Celkové náklady předlože	Celkové náklady předložené klientem:							
Náklady na dokončení:		375 000	Kč					

V případě, kdy předložený rozpočet koresponduje s konstrukcemi z věcné hodnoty, je možné seznam těchto konstrukcí přenést pomocí tlačítka "*Přenést tabulku konstrukcí z věcné hodnoty*". Řádky bez vyplněné částky, tj. kterých se rozpočet netýká a mají částku 0 Kč, je potřeba vymazat. Mazání se provádí pomocí kombinace kláves CTRL+DEL.

#### Náklady na výstavbu odhadnuté odhadcem

Druhý rámeček je věnován *nákladům na výstavbu odhadnutých odhadcem*. Odhadcem odhadované náklady na výstavbu jsou rovny reprodukční ceně staveb ve výši "dodavatelských cen" bez započtení svépomoci.

Z celkových odhadovaných nákladů na výstavbu opět program dopočítá náklady na dokončení na základě zjištěné rozestavěnosti (na kartě *Věcná hodnota - stávající stav*).

Tyto ceny uvedené v šedých polích se do výstupu nepřenáší. Jedná se o informaci pro výsledné posouzení.

*Náklady na výstavbu ostatních staveb* se přenáší z *karty Pozemky*, pokud je rozestavěnost menší než 100%. V případě více ostatních staveb je nutné, aby každá stavba měla své jedinečné pojmenování (např. kůlna 1, kůlna 2).

V této části se vlastně stanovují minimální náklady na výstavbu, která má pomoci posoudit, zda výše předložené náklady od klienta jsou přiměřené, nadhodnocené nebo podhodnocené (pokud je rozpočet od klienta nižší než reprodukční cena odhadnutá odhadcem, tak je zde riziko, že klient nebude schopen dostavět stavbu).
#### Posouzení nákladů

V dalším rámečku je vlastní *posouzení nákladů*. Program porovná výše uvedené ceny (náklady předložené klientem a náklady odhadnuté odhadcem), vyhodnotí jejich přiměřenost a nastaví pole *relevantnost rozpočtu*.

V rámci posouzení nákladů se volí *Způsob provedení výstavby*. Nabízí varianty úplná svépomoc, částečná svépomoc, převážně dodavatelsky a jedním dodavatelem.

V případě, že zvolená varianta obsahuje svépomoc, stanovuje se *míra svépomoci* (většina bank umožňuje za různých podmínek svépomoc max. 40 %). *Touto svépomocí se upraví náklady odhadnuté odhadcem, jelikož ty jsou stanoveny ve výši "dodavatelských cen"*. Takto upravené náklady se porovnají s náklady od klienta, které již s danou mírou svépomoci uvažují.

Na základě vzájemného posouzení se stanoví *doporučené odhadované náklady*. Pokud výsledek nevyhovuje, je možné jej nastavit manuálně. Po zaškrtnutí "*Nastavit způsob stanovení nákladů manuálně*" se aktivuje rozbalovací nabídka a lze vybrat jinou variantu. Na základě tohoto výběru se vyplní kolonky *doporučené odhadované náklady* - *celkové náklady* a *doporučované odhadované náklady* - *náklady* na *dokončení*.

Pokud jsou náklady od klienta vyšší nebo rovny nákladům odhadovaných odhadcem, jsou doporučené odhadované náklady stanoveny na základě rozpočtu klienta. V případě, že náklady od klienta jsou nižší než náklady odhadované odhadcem, jsou doporučené odhadované náklady stanoveny na základě nákladů odhadovaných odhadcem, které jsou považovány za minimální náklady na výstavbu.

Následně se stanoví relevantnost rozpočtu. V případě nesouhlasu lze jej nastavit manuálně.

Následuje pole pro komentář ke stanovisku k rozpočtu a harmonogramu. Zde již není potřeba vyplňovat 5 vět vyžadovaných Českou spořitelnou, protože se generují do výstupu automaticky. V případě ostatních bank je zde prostor pro vlastní komentář hodnotící zjištěné informace ohledně rozpočtu a harmonogramu.

Poslední sekce je věnována posouzení režimu výstavby dle stavebního zákona s případným komentářem.

# 4.13.2 Posouzení nákladů - rekonstrukce

Pokud je ocenění prováděno v režimu rekonstrukce, je karta *Posouzení nákladů* nepatrně odlišná.

Ρ	osouzení nákladů								
N	láklady na rekonstrukci pře	dložené klientem							
	Způsob stanovení nákladů:		Manuálním zadáním konstrukcí 💌 🗌 Umožnit zadat rozestavěnost konstrukcí						
	Způsob stanovení bouracích p	orací:	Uvádět (odborným	odhadem) 💌	1				
	Náklady na bourací práce pře	dložené klientem:	20 000 Kč						
	Konstrukce		Cena	Kč	č 🕂 Přenést tabulku konstrukcí z věcné hodnoty				
	okna	plastová		120 000	Kč	5			
	koupelna s WC	vyzděné nové jádro	, sanita	170 000	Kč				
	Poklepáním přidáte další pok	ožky							
	Náklady na rekonstrukci:		310 000	Kč					
N	láklady na rekonstrukci odl	hadnuté odhadcem	Pozn.: náklady od	lhadované odha	dcem se	se určují "v dodavatelských cenách" bez započtení svépomoci.			
	Cena bouracích prací:		20 000	Kč					
	Náklady na rekonstrukci hlav	ní stavby:	300 000	Kč					
	Náklady na rekonstrukci osta	tních staveb:	0	Kč					
	Celkové odhadované náklady	y na rekonstrukci:	320 000	Kč 🦳 Stand	ovit ce	elkové náklady manuálně			
F	osouzení nákladů								
	Způsob provedení rekonstruk	(ce:	částečná svép	omoc 💌					
	Míra svépomoci stanovená o	dhadcem:	10 %						
	Minimální odhadované nákla	dy: (se započt. svépomo	ci) 288	000 Kč					
	Doporučené odhadované nák	klady stanoveny:	na základě roz	zpočtu klienta	•	🦳 Nastavit způsob stanovení nákladů manuálně			
	Doporučené odhadované ná	klady: (se započt. svépor	moci) 310	000 Kč					
	Relevantnost rozpočtu:		na úrovni obv	yklých nákladů	i 💌	🦳 Nastavit relevantnost rozpočtu manuálně			
	Stanovisko k rozpočtu a harm	onogramu:	Pozn.: není nuti	né vyplňovat dřív	e obvy	ryklých 5 vět - program je generuje automaticky.			

#### Náklady na rekonstrukci předložené klientem

Jako první sekce jsou náklady na rekonstrukci předložené klientem. Zde se nabízí tři způsoby stanovení nákladů: manuálním zadání konstrukcí, automaticky z vybavení a celkovými náklady (zjednodušeně).

Náklady na rekonstrukc	i předložené klientem		
Způsob stanovení náklac	lů:	Manuálním zadání konstrukcí	
Způsob stanovení boura	cích prací:	Manuálním zadání konstrukcí	
Konstrukce	Popis	Automaticky z vybavení	
Poklenáním nřidáte dalš	í noložky	<ul> <li>Celkovými náklady (zjednodušeně)</li> </ul>	

Výchozí variantou je "*Manuálním zadání konstrukcí*", kdy je do tabulky potřeba přepsat konstrukce (případně s popisem) a ceny dle klientem předloženého rozpočtu. Součet cen v tabulce se zobrazí v kolonce "*Náklady na rekonstrukci*". Tato skladba konstrukcí se bude zobrazovat též v následujících dohlídkách při posuzování míry dokončenosti rekonstrukce.

Pokud se rekonstrukce týká téměř celé stavby, je možné seznam těchto konstrukcí přenést pomocí tlačítka "*Přenést tabulku konstrukcí z věcné hodnoty*". Řádky bez vyplněné částky, tj. kterých se rozpočet netýká a mají částku 0 Kč, je potřeba vymazat. Mazání se provádí pomocí kombinace kláves CTRL+DEL.

Pokud se jedná o případ, kdy již rekonstrukce byla zahájena, ale je předložen rozpočet na celou rekonstrukci, je možné zaškrtnout "*Umožnit zadat rozestavěnost konstrukcí*". Pomocí sloupce "*Rozestavěnost*" pak lze uvést, z kolika procent už je daná částka na rekonstrukci prostavěná. Jedná se vlastně o prostavěnost daného rozpočtu.

V případě potřeby je možné nezávisle zadat i náklady na *bourací práce* (standardně bývají bourací práce zahrnuty v nákladech na jednotlivé konstrukce - např. při výměně oken se stávající okna nejprve vybourají a potom zabudují nové - v rozpočtu je vše zahrnuto v rámci jedné ceny za výměnu oken).

Další variantou stanovení nákladů je "*Automaticky z vybavení*", kdy se přenese tabulka konstrukcí z karty Věcná hodnota. Do této tabulky je následně potřeba vyplnit popis a cenu. Řádky bez vyplněné částky, tj. kterých se rozpočet netýká a mají částku 0 Kč, je potřeba vymazat. Mazání se provádí pomocí kombinace kláves CTRL+DEL.

I při této variantě je možné zaškrtnout "*Umožnit zadat rozestavěnost konstrukcí*". Pomocí sloupce "*Rozestavěnost*" pak lze uvést, z kolika procent už je daná částka na rekonstrukci prostavěná. Jedná se vlastně o prostavěnost daného rozpočtu.

Hlavně pro metodiku skupiny ČSOB je určena varianta *Celkovými náklady (zjednodušeně)*. Tato varianta odpovídá původnímu způsobu posouzení nákladů.

Posouzení nákladů	
Náklady na rekonstrukci předložené kliente	em
Způsob stanovení nákladů:	Celkovými náklady (zjednodušeně) 💌
Náklady na rekonstrukci:	330 000 Kč
Posouzení nákladů	
Způsob provedení rekonstrukce:	částečná svépomoc 💌
Relevantnost rozpočtu:	do 20% nad obvyklé náklady 💌
Stanovisko k rozpočtu a harmonogramu:	Pozn.: není nutné vyplňovat dříve obvyklých 5 vět - program je generuje automaticky
Posouzení režimu výstavby dle stavebního	zákona
Stavební práce budou dle stavebního řádu pro	ováděny: Neuvedeno 💌

V případě metodiky skupiny ČS je tato varianta umožněna pouze u odhadů ze starších verzí programu za účelem vypracování dohlídky (pouze při 1. otevření v novém programu). Nelze použít pro vypracování dalšího ocenění.

#### Náklady na rekonstrukci odhadnuté odhadcem

Druhý rámeček je věnován *nákladům na rekonstrukci odhadnuté odhadcem*. Náklady odhadované odhadcem jsou uvažovány ve výši "dodavatelských cen" bez započtení svépomoci a jedná se o **rozdíl mezi budoucí reprodukční cenou a stávající reprodukční cenou stavby, která je snížena o cenu vybouraných konstrukcí** (součet cenových podílů ve sloupci "bour.p." ve věcné hodnotě) **ze stávajícího stavu**.

Stávající reprodukční cena:	5 000 000 Kč
Cena vybouraných konstrukcí:	100 000 Kč
Budoucí reprodukční cena:	5 300 000 Kč
Náklady:	5 300 000 - (5 000 000 - 100 000) = <b>400 000 Kč</b>

Cenu vybouraných konstrukcí program vypočte na základě zadaných % bouracích prací a dílčích cen konstrukcí na kartě *Věcná hodnota - stávající stav*.

Pokud jsou v rámci rekonstrukce dále uvažována cena za bourací práce (samostatně vyčíslené v rámci nákladů na rekonstrukci), tak se výše vypočtené náklady na rekonstrukci navýší o cenu bouracích prací.

Stávající reprodukční cena:	5 000 000 Kč
Cena vybouraných konstrukcí:	100 000 Kč
Budoucí reprodukční cena:	5 300 000 Kč
Cena bouracích prací:	20 000 Kč
Náklady:	$(5\ 300\ 000-(5\ 000\ 000\ -\ 100\ 000)) + 20\ 000 = 420\ 000\ Kč$

Ceny uvedené v šedých polích se do výstupu nepřenáší. Jedná se o informaci pro výsledné posouzení.

#### Posouzení nákladů

_

V dalším rámečku je vlastní *posouzení nákladů*. Program porovná výše uvedené ceny (náklady předložené klientem a náklady odhadnuté odhadcem), vyhodnotí jejich přiměřenost a nastaví pole *relevantnost rozpočtu*.

V rámci posouzení nákladů se volí *Způsob provedení výstavby*. Nabízí varianty úplná svépomoc, částečná svépomoc, převážně dodavatelsky a jedním dodavatelem.

V případě, že zvolená varianta obsahuje svépomoc, stanovuje se *míra svépomoci* (většina bank umožňuje za různých podmínek svépomoc max. 40 %). *Touto svépomocí se upraví náklady odhadnuté odhadcem, jelikož ty jsou stanoveny ve výši "dodavatelských cen"*. Takto upravené náklady se porovnají s náklady od klienta, které již s danou mírou svépomoci uvažují.

Na základě vzájemného posouzení se stanoví *doporučené odhadované náklady*. Pokud výsledek nevyhovuje, je možné jej nastavit manuálně. Po zaškrtnutí "*Nastavit způsob stanovení nákladů manuálně*" se aktivuje rozbalovací nabídka a lze vybrat jinou variantu. Na základě tohoto výběru se vyplní kolonka *doporučené odhadované náklady* (se započtením svépomoci).

Pokud jsou náklady od klienta vyšší nebo rovny nákladům odhadovaných odhadcem, jsou doporučené odhadované náklady stanoveny na základě rozpočtu klienta. V případě, že náklady od klienta jsou nižší než náklady odhadované odhadcem, jsou doporučené odhadované náklady stanoveny na základě nákladů odhadovaných odhadcem, které jsou považovány za minimální náklady na rekonstrukci.

Následně se stanoví relevantnost rozpočtu. V případě nesouhlasu lze jej nastavit manuálně.

Následuje pole pro komentář ke stanovisku k rozpočtu a harmonogramu. Zde již není potřeba vyplňovat 5 vět vyžadovaných Českou spořitelnou, protože se generují do výstupu automaticky. V případě ostatních bank je zde prostor pro vlastní komentář hodnotící zjištěné informace ohledně rozpočtu a harmonogramu.

Poslední sekce je věnována <u>posouzení režimu výstavby dle stavebního zákona</u> s případným komentářem.

# 4.13.3 Posouzení nákladů - rekonstrukce - Hypotéka pro budoucnost - ČS

V případě České spořitelny se nyní u rekonstrukce posuzuje, zda splňuje podmínky "Hypotéky pro budoucnost".

Pod tabulkou s vyplněným rozpočtem se nově zobrazuje seznam s vybranými "zelenými" konstrukcemi, které se hodnotí v rámci podmínek "Hypotéky pro budoucnost".

osouzení nákladů						
áklady na rekonstrukci pře	dložené kli	entem				0
Způsob stanovení nákladů:		Manuálním zad	láním konstrukcí	• 🗆 •	Jmožnit zadat rozestavě	énost konstrukcí 🔍
Způsob stanovení bouracích p	Neuvádět (zan	Neuvádět (zanedbat) 💌				
Konstrukce	Popis		Cena	Kč	<b>+</b> P	řenést tabulku konstrukcí i
tepelné čerpadlo			350 000	Kč		
FVE			180 000	Kč		
výměna oken			50 000	Kč		
Poklepáním přidáte další polo	ožky					
Náklady na rekonstrukci:		580 (	000 <b>Kč</b>			
Konstrukce pro posouzení "H	ypotéky pro	budoucnost"	C Reko	nstruk	ce splňuje podmínky "H	lypotéky pro budoucnost"
Konstrukce	Popi	5	Cena	Kč		
Tepelné čerpadlo			0	Кč	Převzít z rozpočtu	
Fotovoltaika včetně baterie			0	Kč	Převzít z rozpočtu	
Zateplení budovy			0	Kč	Převzít z rozpočtu	
Výměna vytápění a příprava 1	TUV		0	Кč	Převzít z rozpočtu	
Dobíjecí stanice pro eletromo	obily		0	Kč	Převzít z rozpočtu	
Stínící technika			0	Kč	Převzít z rozpočtu	
Zelená střecha			0	Кč	Převzít z rozpočtu	
Rekuperace (řízené větrání)			0	Kč	Převzít z rozpočtu	
Úspora vody			0	Kč	Převzít z rozpočtu	
Celkové náklady splňující pod	lmíny Hypot	téky pro budoucnost:		0 Kč		

Pro posouzení "Hypotéky pro budoucnost" je potřeba do tohoto seznamu uvést přímo ceny buď vepsáním, nebo převzetím z již vyplněného rozpočtu pomocí tlačítka "Převzít z rozpočtu".

Konstrukce pro posouzení "Hypotéky	y pro budoucnost"	Rekons	truk	ce splňuje podmínky	y "Hypotéky pro budoucnost"
Konstrukce F	Popis	Cena	Kč		
Tepelné čerpadlo		0	Kč	Převzít z rozpočtu	
Fotovoltaika včetně baterie		0	Kč	Převzít z rozpočtu	tepelné čerpadlo (350000 Kč)
Zateplení budovy		0	Kč	Převzít z rozpočtu	FVE (180000 Kč)
Výměna vytápění a příprava TUV		40 000	Kč	Převzít z rozpočtu	Tymena oken (30000 ke)
Dobíjecí stanice pro eletromobily		0	Kč	Převzít z rozpočtu	
Stínící technika		0	Kč	Převzít z rozpočtu	
Zelená střecha		0	Kč	Převzít z rozpočtu	
Rekuperace (řízené větrání)		0	Kč	Převzít z rozpočtu	
Úspora vody		0	Kč	Převzít z rozpočtu	
Celkové náklady splňující podmíny H	ypotéky pro budoucnost:	40 000	Kč		

#### Podmínky "Hypotéky pro budoucnost" jsou splněny pokud:

- předmětem rekonstrukce je tepelné čerpadlo nebo fotovoltaika vč. baterie

- hodnota "zelených" konstrukcí přesáhne 30% celkového rozpočtu na rekonstrukci (v případě, kdy se tepelné čerpadlo či FVE v rámci rekonstrukce nevyskytují)

# 4.14 Karta Rekapitulace

Jsou zde uvedené výsledky jednotlivých oceňovacích metod pro následné stanovení obvyklé ceny (v metodice České spořitelny je obvyklá cena nahrazena termínem NHZP).

Pokud se jedná o novostavbu ve výstavbě nebo o rekonstrukci, jsou zde dva sloupce výsledků, jeden pro stávající stav a druhý pro budoucí stav. Stejně tak se stanovuje i obvyklá cena (NHZP) pro stávající stav a obvyklá cena (NHZP) pro budoucí stav.

Současný stv       Budoucí stavy         Věna kodnota stavby:       0       Kč         Begrodukčih kodnota:       0       Kč         Begrodukčih kodnota:       0       Kč         Begrodukčih kodnota:       0       Kč         Porosviškal kodnota:       0       Kč         Výnasová hodnota:       0       Kč         Porosviškal kodnota:       0       Kč         Výnasová hodnota:       0       Kč         Výnasová hodnota:       0       Kč         Vyhodnocení nabývačho titulu s kupní ceny       0         Vhodnocení nabývačho titulu a kupní ceny       0         Volati katelo       Nčá         Slaké stránky       0       Nčá         Podní vzektaří kyziřívnýh a patovačh tatin       0       <	Rekapitulace				
Veca hadnota stavby:         0         Kž         0         Kž           Veca hadnota stavby:         0         Kž         0         Kž           Veca hadnota pikulemati:         0         Kž         0         Kž           Reprodukti/n hadnota stavby:         0         Kž         0         Kž           Procenivista hadnota stavby:         0         Kž         0         Kž           Procenivista hadnota stavby:         0         Kž         0         Kž           Vihadnota nati stavby:         0         Kž         0         Kž           Vihadnota stavby:         Kž         Kž         Kž           Vihodnota stavborito itulu skupri ceny         Kž		Současný stav		Budoucí stav	
Vietna hodnotus staruby:       0       62       0       62         Vietna hodnotus piszemiku:       0       62       0       62         Reprodukkih hodnotus:       0       62       0       62         Poronkakih hodnotus:       0       62       0       62         Poronkakih hodnotus:       0       62       0       62         Poronkakih hodnotus:       0       62       0       62         Vincosofi hodnotus:       0       62       0       62         Vincosof	Věcná hodnota:	0	Kč	0	ĸč
Vécas ladonta presenta:       0       Ké       0       Ké         Vécas ladonta pitulárente:       0       Ké       0       Ké         Begrodukkih Nohotas aut, stavely:       0       Ké       0       Ké         Begrodukkih Nohotas aut, stavely:       0       Ké       0       Ké         Percensivaci hodnota:       0       Ké       0       Ké         Percensivaci hodnota:       0       Ké       0       Ké         Vpodnocení nabývacho stulu a kupní ceny       0       Ké       0       Ké         Vpodnocení nabývacho ttulu a kupní ceny       Ké       0       Ké       0         Vpodnocení nabývacho ttulu a kupní ceny       Vpodnocení ceny       Vpodnocení ceny       Vpodnocení ceny       Vpodnocení ceny       Vpodnocení ceny       Vpodnocení ceny	Věcná hodnota stavby:	0	Kč	0	ο Kč
Views hodnots privilsenstei       0       Ké         Reproduktin hodnots havis isavig:       0       Ké         Reproduktin hodnots havis isavig:       0       Ké         Vincouris hodnots havis isavig:       0       Ké         Vincouris hodnots:       Ké       0         Vincouris hodnots:       Neuveelence       0         Vincouris hodnots:       Neuveelence       0         Stanoveni trin hodnots:       Ké       Ké         Islasi strinky       0       Ké         Stabé strinky       0       Ké         Podl vincouris hodnota:       0       Ké         Vindoto	Věcná hodnota pozemku:	0	κċ	0	π
Reprodukčni hodnota isu stavby:         0         Kč         0         Kč           Reprodukči notota stu stavby:         0         Kč         0         Kč           Poreovivaci hodnota su:         0         Kč         0         Kč           Poreovivaci hodnota su:         0         Kč         0         Kč           Poreovivaci hodnota:         0         Kč         0         Kč           Vyhodnocení nabývaciho ttulu a kupní ceny         Kč         0         Kč           Vyhodnocení nabývaciho ttulu a kupní ceny         Vyhodnocení nabývaciho ttulu a kupní ceny         Vyhodnocení nabývaciho ttulu a kupní ceny           Vyhodnocení nabývaciho ttulu a kupní ceny         V         Vyhodnocení nabývaciho ttulu a kupní ceny           Vyhodnocení nabývaciho ttulu a kupní ceny         V         Vyhodnocení nabývaciho ttulu a kupní ceny           Vyhodnocení nabývaciho ttulu a kupní ceny         V         Vinonovát train hodnoti           Karovení train hodnota:         Neuvedeno •         Kč           Stanovení train hodnota:         Porovnávad metoda •         Vinovad vita vita vita vita vita vita vita vita	Věcná hodnota příslušenství:	0	ĸč	0	π κέ
Peproduktri hodnota hismi stavby: 0 K2   Beproduktri hodnota st. stavebi: 0 K2   Procenivaci hodnota: 0 K2   Vyhodnoceni nabývacího ttulu a kupni ceny   Kupli ceni K2   Vyhodnoceni nabývacího ttulu a kupni ceny   Vyhodnoceni obvyklé ceny posuzovaných nemovitoší a vhodnosti zástavy   Prodejnost nemovité všd:   Neuvedeno     Stané stránky   Silné stránky   Silné stránky   Podl vansvnich úprav a catatnich staveb na tržní hodnoty, o ší o kč   Podl vansvnich úprav a catatnich staveb na tržní hodnoty, o ší o kč   Vphyhl cene posenki:   Podl vansvnich úprav a catatnich staveb na tržní hodnoty, o kč   Podl vansvnich úprava a catatnich staveb na tržní hodnoty, o ší o kč   Upavená tržní hodnota:   Započitalení plocha:   Započitalení plocha:	Reprodukční hodnota:	0	Kč	0	π κε
Reproduktni hodnota ost, staveti: 0 Kž   Porovnivski hodnota: 0 Kž   Vyhosová hodnota: 0 Kž   Vyhosová hodnota: 0 Kž   Vyhosová hodnota: 0 Kž   Vyhonocení nabývacího titulu s kupní ceny   Kaji čeni: Kč   Komentář ke stanovení obvyklé ceny posuzovaných nemovitosť a vhodnosti zístavy   Prodejnost nemovité včci: Neuvedeno •   Sianovená tržní hodnota:   Provnávací metoda: Porovnávací metoda •   Silné stránky   Silné stránky   Podl vonkovách stáni:   Podl kohota:   Venovacíh stávy o ka parkovacíh stáni:   Podl kohota:   Venovacíh stávy   Silné stránky   Imanovací nátří hodnota:   Venovacíh stávi:   Neuvedeno •   Silné stránky   Imanovací nátří hodnota:   Venovacíh stávi:   Neuvedeno •   Silné stránky   Imanovací nátří hodnota:   Venovacíh stávi:   Neuvedeno •   Silné stránky   Imanovacíh stáni:   Podl venkovich úprava oztatních staveb na tržní hodnoty:   Vyší cena poznatních staveb na tržní hodnoty:   Vyší cena poznat	Reprodukční hodnota hlavní stavby:	0	κč	0	σ κč
Porovnivski hodnota: 0 Kž   V/hodnocení nabývacího titulu a kupní ceny   Kupní ceni: Kč   V/hodnocení nabývacího titulu a kupní ceny     Komentář ke stanovení obvyklé ceny posuzovaných nemovitostí a vhodnosti zástavy     Provej ubazitá ceny     Voldejnot nemovité věci:     Neuvedeno •   Sliné stránky     Slabé stránky     Podl venkovních dprav o zatalních staveb na tržní hodnoty:   O   Ø   Ovyklé cena pozemků:   Upavená tržní hodnota:   Započitelná plocha:   Di ké   Upavená tržní hodnota:   Di ké   Upavená tržní hodnota:   Di ké   Upa	Reprodukční hodnota ost. staveb:	0	κē	0	π κέ
Výnosová hodnota: 0 Kč     Výhodnocení nabývaciho titulu a kupní ceny     Kopi dena: Kč     Vyhodnocení nabývaciho titulu a kupní ceny     Kementář ke stanovení obvyklé ceny posuzovaných nemovitostí a vhodnosti zástavy     Prodejnost nemovité věci:     Neuvedeno •     Silné stránky     Islaé stránky     Ovyklá cen posukovací hatavé na trán hodnoty:     V *   Ovyklá cen posukovací hatavé na trán hodnoty:     V *   Ovyklá cen posukovací hatavé na trán hodnoty:   V *   Ovyklá cen posuko tituli hodnota:   Ovyklá cen posuko:   Ovyklá cen posuko:   Ovyklá cen posuko:   Ovyklá cen posuko:	Porovnávací hodnota:	0	Kč	0	πε
Vyhodnocení nabývacího titulu a kupní ceny   Kupní cena:   Kč   Vyhodnocení nabývacího titulu a kupní ceny    Komentář ka stanovení obvyklá ceny posuzovaných nemovitostí a vhodnosti zástav  Frodejnost nemovité věci:   Neuvedeno •   Stanovená tržní hodnota:   Kč   Kť    Kié stránky  Cenová ukazatele   Hodnota garáší, garážových a parkovacích stáni:   Podl venkovních úprava ostatních staveb na tržní hodnoty:       Venkovních úprava ostatních staveb na tržní hodnoty:   Náko stránky   Slabé stránky   Venkovních úprava ostatních staveb na tržní hodnoty:   Náko stránky   Venkovních úprava ostatních staveb na tržní hodnoty:   Váš   Okyklá cena započitistelné plochy:   National tržní hodnota:	Výnosová hodnota:	0	Kč	0	ν κε
Komentář ke stanovení obvyklé ceny posuzovaných nemovitostí a vhodnosti zástavy         Prodejnost nemovité věci:       Neuvedeno •         Stanovená tržní hodnota:       Kč         Hlavní použítá oceňovací metoda:       Porovnávací metoda •         Silné stránky	Kupní cena: Ků Druh dokladu: Neuvedeno  Ze dne: Vyhodnocení nabývacího titulu a kupn	ceny			
Komentář ke stanovení obvyklé ceny posuzovaných nemovitosti a vhodnosti zástavy         Prodejnost nemovité věci:       Neuvedeno          Stanovená tržní hodnota:       Kč         Hlavní použitá oceňovací metoda:       Porovnávací metoda          Silné stránky					
Stanovená tržní hodnota: Kč   Hlavní použítá oceňovací metoda: Porovnávací metoda    Silné stránky   Silné stránky   Slabé stránky   Cenové ukazatele   Hodnota garáží, garážových a parkovacích stání:     Podi venkovních úprav a ostatních staveb na tržní hodnoty:   0   %   0   Kč   Obvyklá cena pozemků:   0   0   Kč   2apočítatelná plocha:   0,000   m2	Prodejnost nemovité věci:	Neuvedeno 💌	,		
Silné stránky Slabé stránky Cenové ukazatele Hodnota garáží, garážových a parkovacích stání: O Kč Podíl venkovních úprav a ostatních staveb na tržní hodnoty: O % O Kč Obvyklá cena pozemků: Upravená tržní hodnota: O Kč	Stanovená tržní hodnota: Hlavní použitá oceňovací metoda:	Porovnávací meto	Kč da ▼	1	Kč
Sine stranky          Slabé stránky         Slabé stránky         Cenové ukazatele         Hodnota garáží, garážových a parkovacích stání:         0 Kč         Podíl venkovních úprav a ostatních staveb na tržní hodnoty:       0 Kč         Obvyklá cena pozemků:       0 Kč         Upravená tržní hodnota:       0 Kč         Započítatelná plocha:       0,00 m2         Jednotková cena započítatelné plochy:       0 Kč/m2		,			
Slabé stránky         Cenové ukazatele         Hodnota garáží, garážových a parkovacích stání:       0         Podíl venkovních úprav a ostatních staveb na tržní hodnoty:       0         Kč       0         Volvýklá cena pozemků:       0         Upravená tržní hodnota:       0         Započítatelná plocha:       0,00         Jednotková cena započítatelné plochy:       0					
Slabé stránky         Cenové ukazatele         Hodnota garáží, garážových a parkovacích stání:       0         Kč         Podíl venkovních úprav a ostatních staveb na tržní hodnoty:       0         Kč         Obvyklá cena pozemků:       0         Upravená tržní hodnota:       0         Kč         Jednotková cena započítatelné plochy:       0         Kč/m2					
Cenová ukazatele         Hodnota garáží, garážových a parkovacích stání:       0       Kč         Podíl venkovních úprav a ostatních staveb na tržní hodnoty:       0       %       Kč         Obvyklá cena pozemků:       0       Kč         Upravená tržní hodnota:       0       Kč         Japočítatelná plocha:       0,00       m2         Jednotková cena započítatelné plochy:       0       Kč/m2	Slabé stránky				
Cenové ukazatele         Hodnota garáží, garážových a parkovacích stání:       0         Podíl venkovních úprav a ostatních staveb na tržní hodnoty:       0         Kč       0         Obvyklá cena pozemků:       0         Upravená tržní hodnota:       0         Započítatelná plocha:       0,00         Jednotková cena započítatelné plochy:       0					
Cenové ukazatele         Hodnota garáží, garážových a parkovacích stání:       0       Kč         Podíl venkovních úprav a ostatních staveb na tržní hodnoty:       0       %       Kč         Obvyklá cena pozemků:       0       Kč         Upravená tržní hodnota:       0       Kč         Započítatelná plocha:       0,00       m2         Jednotková cena započítatelné plochy:       0       Kč/m2					
Hodnota garazi, garazovych a parkovacin stani:     0     Kč       Podil venkovních úprav a ostatních staveb na tržní hodnoty:     0     %     Kč       Obvyklá cena pozemků:     0     Kč       Upravená tržní hodnota:     0     Kč       Započitatelná plocha:     0,00     m2       Jednotková cena započítatelné plochy:     0     Kč/m2	Cenové ukazatele				
Obvyklá cena pozemků:     0     Kč       Obvyklá cena pozemků:     0     Kč       Upravená tržní hodnota:     0     Kč       Započítatelná plocha:     0,00     m2       Jednotková cena započítatelné plochy:     0     Kč/m2	Hodnota garazi, garazovych a parkovać	ich stani:			
Obyva dela počelnati         O         Kč           Upravená tržní hodnota:         0         Kč           Započitatelné plocha:         0,00         m2           Jednotková cena započitatelné plochy:         0         Kč/m2	Pouli venkovnich uprav a ostatnich sta	vep na trzni nodnoty	/:	U 76	
Započitatelná plocha:     0,00     m2       Jednotková cena započitatelné plochy:     0     Kč/m2	Uprovená tržní bodnotov				
Jednotková cena započítatelné plochy: 0 Kč/m2	opravena trzni nodnota:				0 KC
Jeunotkova tena zapostateme pločný: 0 kčy mž	Zapocitateina piocha:				0,00 m2
(has ulivu zaráší pozamlu ostatních stavah a vonkovních úzrav)	(boz uliwu zaróż) pozomkiu cztate (bo	•		1	U NUTILZ

Dále se na kartě vyskytují textová pole požadované komentáře.

# 4.14.1Podmínky vhodnosti zástavy

V případě České spořitelny je na kartě Rekapitulace tabulka "*Podmínky vhodnosti zástavy*", kam se přenáší podmínky zvolených rizik z karty Rizika.

č.	Druh podmínky		Detail	OK
1	Zajištění přistupu	-	Zobrazit	

Pomocí tlačítka "*Zobrazit*" se otevře *detail*, který má dvě části. V pravé části je přednastavený text podmínky, ve kterém jsou oranžově zvýrazněné pasáže pro doplnění. Vyplnění se provádí pomocí kolonek v levé části okna.

<	Podmínka vhodnosti zástavy	,	- 0	×
	Vedení sítí		Klient je povinen na základě výzvy Banky doložit dokumenty prokazující, že Klient má právně zajištěno vedení inženýrských sítí Inženýrské sítě k	٦
1	Katastrální území:	k.ú. Kraslice, kód k.ú. 673293	Nemovitostem přes pozemky Specifikace nemovitostí v katastrálním	
	Inženýrské sítě:		<ul> <li>územi k.ú. Kraslice, kód k.ú. 673293, a to po celou dobu trvání závazků Boslov a Kliasta vzniklých po základě této Smlovev podo v povislosti o</li> </ul>	
	Specifikace nemovitostí:		ní, tedy že Nemovitosti mají zajištěno vedení výše uvedených	
	Přehled dílčích nemovito p.č. St. 394/6	stí (dvojklikem možno vybrat)	inženývských sítí skrze pozemký ve Obdahnkovy četrcek i) (spolu)vlastnictví Klienta, ke kterým je zřízeno zástavní právo ve prospěch Banky: anebo	
			ii) v nějadě že takové nozemky neisou ve vlastnictví Kliente musí být	

V případě "*Specifikace nemovitostí*", což je výběr nemovitostí, kterých se riziko týká, je možné provést vyplnění výběrem z pole "*Přehled dílčích nemovitostí*". Ostatní kolonky je potřeba doplnit. Po vyplnění a zavření detailu se ve sloupci "*OK*" změní červený vykřičník na zelenou fajfku.

Pod	mínky vhodnosti zástavy		
č.	Druh podmínky	Detail	ОК
1	Vedení sítí 🔹	Zobrazit	×
Pokle	epáním přidáte další položky		

Pro odevzdání odhadu do banky musí být u všech podmínek ve sloupci "*OK*" zelená fajfka, tj. u všech musí být vyplněn detail podmínky.

Smazání vložené podmínky se provádí kombinací kláves CTRL + Delete.

#### 4.14.2 Cenové ukazatele

V případě některých nemovitých věcí se dále zobrazuje tabulka pro Cenové ukazatele. Jedná se o "očištění" obvyklé ceny (NHZP) od cenového vlivu garáží, venkovních úprav, ostatních staveb a pozemků. Výsledkem je upravená obvyklá cena, která se vydělí započitatelnou plochou a vypočte se jednotková cena započitatelné plochy. Tento údaj slouží pouze pro statistické účely.

# 4.15 Karta Podklady a přílohy

Program umí vložené obrazové přílohy tisknout zároveň s odhadem a též je uchovávat současně s odhadem v rámci jednoho souboru *.pos. Přílohy se vkládají na kartě *Podklady a přílohy* poklepáním na "*Vložte další objekt...*".

Objeví se okno formuláře, které je možné použít dvěma způsoby:

1) podklad pro vypracování - vyplní se pouze kolonka "Název" bez zaškrtnutí "Použít jako přílohu".

2) příloha odhadu - vyplnění kolonky "*Název*" a vložení konkrétního obrázku, čímž se zaškrtne "*Použít jako přílohu*".



tlačítko pro výběr textu do kolonky "Název"

tlačítka pro vložení karty inzerátu z databáze Valuo nebo z vlastní databáze (DPN)

# 4.15.1 Vkládání příloh PDF, aby byly součástí odhadu

Nejvhodnějším způsobem pro vložení dokumentu *.pdf, který má být přílohou, je tlačítko "*Převést PDF na obrázky*". Tato funkce převede jednotlivé stránky PDF dokumentu na samostatné obrázky a ty jsou následně automaticky vloženy. Dokument se tak stane součástí odhadu včetně jeho výstupu.

Tlačítko "Vložit dokument PDF" pouze přiloží dokument k odhadu, ale ten se již nestane se jeho součástí.

# 4.15.2 Fotodokumentace

Program umožňuje vytvořit fotodokumentaci, která bude součástí odhadu. V nabídce "*Vložit list fotodokumentace*" jsou varianty rozvržení až do počtu 8 fotek na stránku. Zvláštní význam má tlačítko s ikonou klobouku, které umožní vybrat několik fotografií najednou a program sám vybere jejich nejvhodnější rozvržení na stránku.

Program zvládá většinu grafických formátů, ale doporučuje se formát JPG.

Jednotlivé fotografie se zobrazují v polích, v nichž jsou ikonky pro práci s obrázkem.



### 4.15.3 Grafický editor

Pro základní operace s vloženými fotografiemi je k dispozici vestavěný grafický editor. Pomocí něho je možné upravovat jas a kontrast obrázku a základní manipulace, jako je rotace, ořez, úprava velikosti.

Dále je k dispozici možnost vkládání značek do obrázků např. pro označení místa na mapě či zvýraznění detailu na obrázku.



Po vložení značky je možné upravit její velikost, případně ji odstranit. Pokud se však přepne na záložku *Základní úpravy* a zpět na záložku *Značky a zvýrazňovače*, je již značka trvale umístěna do obrázku (nelze ji upravit ani odstranit a pokud tam značka nemá být, je potřeba obrázek smazat a znovu vložit původní).

## 4.15.4 Drag & Drop

V případě použití šablony pro více fotografií je možné vložené fotografie přemisťovat mezi jednotlivými poli šablony metodou drag&drop. Pravým tlačítkem myši se klikne na obrázek, který se bude přesouvat, a dojde ke změně kurzoru na šipku s bílým čtverečkem. Za stálého držení pravého tlačítka myši se kurzor přesune na požadované pole a uvolní se stisk tlačítka myši. Dojde k přesunu obrázku na nové místo. Pokud na tomto místě byl již předtím jiný obrázek, tak dojde k jejich prohození.

## 4.15.5 Načtení náhledu kopie katastrální mapy a mapy oblasti

Kliknutím na tlačítko "*Načíst katastr. mapu*" se zobrazí dialogové okno pro definování výběru, co se má načíst.

Je možné volit načtení pouze jednoho pozemku, výběru z více pozemků (objeví se dialogové okno pro výběr pozemků) či všechny pozemky uvedené na listu vlastnictví. *Každý pozemek je však zobrazen samostatně na dané kopii KM*.

Dále se volí katastrální území (v případě, kdy je jich více) a konkrétní parcela, případně výběr z více parcel.



Po zadání kritérií se klikne na tlačítko "*Načíst kopii katastrální mapy* ...", program se připojí na portál pro nahlížení do KN, po načtení se objeví hláška *Načítání kopií katastrálních map bylo dokončeno* a po kliknutí na *OK* se zobrazí vložený náhled kopie katastrální mapy s vyznačeným pozemkem.

Kliknutím na tlačítko "*Načíst mapu oblasti*" se zobrazí dialogové okno pro definování mapy (katastrální území a parcelní číslo) a parametrů výstupu. Je možné volit vzhled stránky, a to ve variantě "dvě mapy na A4" (výchozí a doporučená varianta) nebo "jedna mapa na A4". Dále pak pro každou mapu je možné zvolit měřítko pomocí rozbalovacího menu a případně napsat popisky, které se pak u map zobrazí.

	Načtení mapy oblasti ze serveru Mapy.cz
	Načíst mapy oblasti ze serveru Mapy.cz
	Kód katastrálního území: 745375
	Parcelní číslo: 1669 /
	Vzhled stránky: dvě mapy na A4
	Měřítko mapy č. 1: zoom 16 💌 Popisek mapy č. 1:
	Měřítko mapy č. 2: zoom 13 💌 Popisek mapy č. 2:
<	😫 Načist mapu ze serveru Mapy.cz

Program se připojí na server Mapy.cz, po načtení se objeví hláška *Načítání map ze serveru mapy.cz bylo dokončeno* a po kliknutí na *OK* se zobrazí mapy s vyznačeným pozemkem.



## 4.15.6 Vložení nemovitostní karty

V rámci porovnávací metody je možné vkládat srovnávací nemovité věci jak z databáze Valuo, tak z vlastní databáze DPN (Databáze Porovnatelných Nemovitostí).

Při použití těchto zdrojů je možné do příloh na kartě *Podklady a přílohy* vkládat nemovitostní karty použitých nabídek.

V případě použití *databáze Valuo* se pro nabídky, vybrané do seznamu srovnatelných nemovitých věcí, stáhnou základní informace uvedené v inzerátu a program NEMExpress vygeneruje nemovitostní kartu, kterou je možné vložit do příloh pomocí tlačítka "*Vložit inzerát Valuo*".



Další možností je vytvořit si vlastní databázi DPN (*Databáze Porovnávacích nemovitosti*). Pro nemovitosti, které byly vloženy do seznamu srovnatelných nemovitých věcí, lze i v tomto případě vygenerovat nemovitostní kartu a vložit ji do příloh pomocí tlačítka "*Vložit nemovitost z DPN*".





# 4.15.7 Změna pořadí listů v příloze

Pokud má příloha více stránek a je potřeba změnit jejich pořadí, tak kliknutím pravým tlačítkem myši na daný list přílohy se zobrazí nabídka pro posunutí přílohy doprava nebo do leva.

Fotodokumentace	Fotodokur	Posunout kartu doprava	
Titulek:		P <u>o</u> sunout kartu doleva	
2		<b>1</b>	

# 4.16 Karta Dohlídky

Na kartě *Dohlídky* se zobrazuje seznam protokolů o stavu stavby, které byly v rámci daného odhadu vypracované. Pro vytvoření nového protokolu je potřeba 2x kliknout na *Vložte další protokol…* Otevře se formulář pro vyplnění dat a vyhotovení dohlídky.

V první části Zpráva o stavu stavby se vyplní základní informace.

práva o stavu stavby Rozestavěnost a popis konstrukcí Přílohy
Údaje pro odeslání ocenění       INEX         Příslušná pobočka Hypoteční banky:       Neuvedeno •         Klientské číslo:       •         E-mail pro přijem kopie ocenění:       (pokud je zapotřebí zadat více emailových adres oddělte je středníkem)         Pořadové číslo zprávy:       •         Datum místního šetření:       •         Mistní šetření provedeno za přítomnosti:       •         Datum kohstenané       •
Poznámka: (on opletu othodne petickne te)
Potrialina. (pro porcey ounder, netsone sey
Foto č. 2
Popis stavu výstavby       Termín plánovaného dokončení stavby:         Termín zahájení stavby:       Termín plánovaného dokončení stavby:         Povolení stavby (stavební povolení,):       C ano re Pozn.:         Stavba plynule pokračuje:       C ano re Pozn.:         Stavba odpovídá vynaloženým nákladům:       C ano re Pozn.:         Stavba odpovídá projektové dokumentaci:       C ano re Pozn.:         Souhlas s užíváním (kolaudace):       C ano re Pozn.:
Zhodnocení rozpočtu a prostavěnosti         Původní rozpočet změněn:          ano          ne Rozpočtové náklady celkem:          Rozpočtové náklady celkem:          0,00         Kč Vautomaticky počítat prostavěnost na základě výpočtu rozestavěnosti Prostavěno:          Prostavěno:          0,00         Kč Váklady na dokončení:          Náklady na dokončení:          0,00
Aktualizace obvyklé ceny       Stav ke dni dohlidky       Budoucí stav po dokončení         Obvyklá cena hlavní stavby:       0       Kč       0       Kč         Obvyklá cena pozemku:       0       Kč       0       Kč         Aktuální obvyklá cena nemovitosti:       0       Kč       0       Kč         Celkové zhodnocení stavby a závěrečné stanovisko       0       Kč       0
Prohlédnout/Upravit dohlidku     Odeslat protokol na iPodatelnu     Ok

V druhé části Rozestavěnost a popis konstrukcí se upraví rozestavěnost dle aktuálního stavu.

Vzhled této části se řídí tím, zda se jedná o novostavbu ve výstavbě nebo o rekonstrukci a tím, co je zvoleno na kartě *Posouzení nákladů*. Např. při volbě "*manuálním zadáním konstrukci*" se sem přenese zadaná tabulka.

práva o stavu stavby	Rozestavěnost a pop	ois konstrukcí Přílohy		- Obdelni	KOVY VYSTIZEK	
Bourací práce	Popis konstrukce:	vybourání jádra	Rozestavěno	ost: 0,0	0 %	
Hlavní stavba Název konstrukce	Obj. p	odíl Popis konstrukce		Upr. obj .pod.	Rozestavěnost	
vybavení kuchyní	4	0,00 nová KL vč. spotřebi	čů	40,00	0,00	%
vn. hyg. zařízení	4	0,00 nové WC a koupelna	1	40,00	0,00	%
			Rozestavěno	ost hlavní stavby	: 0,00	%
<ul> <li>Zadávat rozestavěn</li> <li>Výpočtem</li> </ul>	oost Odhadem		Vypočtená celkov	rá rozestavěnost	: 0,00	%

V rámci dohlídek lze hodnotit nejen rozestavěnost hlavní stavby, ale i ostatních staveb, pokud jsou součástí ocenění. Celková rozestavěnost je dána váženým průměrem na základě dílčích reprodukčních cen a rozestavěností.

Ve třetí části Přílohy se vytvoří fotodokumentace, případně se mohou vložit další přílohy.

## 4.16.1 Změna rozpočtu v dohlídce

Zhodnocení rozpočtu a prostavěnosti					
Původní rozpočet změněn:	💿 ano 🔿 ne				
Upravené rozpočtové náklady celkem:	580 000,00	Kč	(rozpočtové náklady lze upravit na záložce Rozestavěnost a popis konstrukcí)		
Původní rozpočtové náklady celkem:	580 000,00	Kč			

Pokud byl původní rozpočet vyplněn ve variantě "*Manuálním zadáním konstrukcí*", tak po zaškrtnutí "*Původní rozpočet změněn*" je potřeba překliknout na záložku *Rozestavěnost a popis konstrukcí*. Zde se nově zobrazí sloupec "*Cena*" s přenesenými původními cenami z odhadu. V tomto sloupci je potřeba následně upravit ceny podle aktuálního rozpočtu předloženého klientem pro dohlídku. Takto nově upravené ceny se sečtou a tento součet se přenese do kolonky "*Upravené rozpočtové náklady celkem*".

Zpráva o stavu stavby Rozestavěnost a popis konstrukcí Přílohy						
Hlavní stavba 🏾 Nastavit rozestavěnost na 100 %						
Název konstrukce	Obj. podíl	Popis konstrukce	Upr. obj. podíl	Cena	Rozestavěnost	
tepelné čerpadlo	60,34		60,34	350 000	0,00	%
FVE	31,03		31,03	180 000	0,00	%
výměna oken	8,62		8,62	50 000	0,00	%
Poklepáním přidáte další položky						
		Rozestavěr	ost hlavní stavby:	0,00	%	

#### 4.16.2 Dohlídky k odhadům ze starších verzí programu

Před zahájením zpracování dohlídky je potřeba vždy zkontrolovat kartu *Identifikace nemovité věci*. Pokud se jedná o metodiku České spořitelny, tak při otevření odhadu je možné ponechat původní obsah karty *Identifikace nemovité věci*.

Pokud se jedná o ocenění provedené ve starších verzích programu, je potřeba projít jednotlivé karty (zejména kartu *Věcná hodnota, Pozemky*) a zkontrolovat, zda tam nejsou kolonky, které v původní verzi nebyly či se změnil způsob jejich zadávání a případné chybějící údaje doplnit.

# 4.16.3 Vygenerování výstupu dohlídky

Pro úpravy s následným tiskem a odeslání dohlídky slouží tlačítka v dolní části záložky Zpráva o stavu stavby.



Odeslání dohlídky se provádí pomocí tlačítka "*Odeslat dohlídku e-mailem*", případně "*Vygenerovat dohlídku pro systém REV*" či "*Odeslat protokol na iPodatelnu*". Volba odeslání závisí na zvolené metodice (banky).

Zobrazení výstupu pro tisk se provede pomocí tlačítka "*Prohlédnout/Upravit dohlídku*". Tento výstup lze upravit a vytisknout, případně uložit jako soubor *.rtf a následně otevřít např. v programu Microsoft Word.

# 4.16.4 Dohlídka pro novostavbu ve výstavbě - postup výpočtu

U novostavby se uvažuje, že výstavba probíhá lineárně, počátek je v "bodě 0", kdy obvyklá cena je dána pouze pozemkem.

Od obvyklé ceny budoucí se odečte cena pozemku, čímž se získá obvyklá cena pouze stavby po dokončení. Tato cena se vynásobí rozestavěností (rozestavěnost [%]/100) a přičte se k ní zpět cena pozemku. Výsledkem je aktuální obvyklá cena ke dni dohlídky.

obvyklá cena budoucí

- cena pozemku
   obvyklá cena stavby pro budoucí stav
- ^k rozestavěnost ke dni dohlídky
- aktuální cena stavby dle rozestavěnosti
- + cena pozemku aktuální obvyklá cena ke dni dohlídky

Ukázka výpočtu pro variantu, kdy v době ocenění již probíhala výstavba (rozestavěnost 50,15 %) a později byla provedena dohlídka (rozestavěnost 63,75 %).

3 580 000 Kč
1 760 000 Kč
5 380 000 Kč
50,15 %
63,75 % (= 0,6375)

Výpočet aktuální obvyklé ceny ke dni dohlídky:

	5 380 000 Kč
-	1 760 000 Kč
	3 620 000 Kč
*	0,6375
	2 307 750 Kč
+	1 760 000 Kč
	4 067 750 Kč

# 4.16.5 Dohlídka pro rekonstrukci - postup výpočtu

V případě ocenění v rekonstrukci se při dohlídce uvažuje pouze ta část, které se týká rekonstrukce, tj. cenový rozsah mezi obvyklou cenou stávající a obvyklou cenou budoucí, který je definován rozpočtem.

Rozestavěnost při rekonstrukci je uvažována jako dokončenost prací uvedených v rozpočtu, tj. s ohledem na plánované práce, a ne s ohledem na celou stavbu či jednotku (pokud rekonstrukce ještě nebyla zahájena, tak při dohlídce je rozestavěnost 0 %).

#### 1) Varianta, kdy v rámci rozpočtu nejsou samostatně uváděny bourací práce

Z rozdílu *obvyklé ceny budoucí* a *obvyklé ceny stávající* se zjistí nárůst ceny vlivem rekonstrukce (vliv rekonstrukce na obvyklou cenu bývá většinou ve výši cca 70 % rozpočtu). Tento rozdíl je předmětem dohlídky, tj. pokud rekonstrukce ještě nebyla zahájena, tak rozestavěnost (dokončenost) je 0 %. Následně se tento rozdíl vynásobí aktuální rozestavěností (hotové stavební práce) a přičte se zpět *obvyklá cena stávající*. Výsledkem je aktuální obvyklá cena ke dni dohlídky.

obvyklá cena budoucí

- obvyklá cena stávající rozdíl ceny vlivem rekonstrukce
   rozestavěnost (dokončenost) prací z rozpočtu cena dosud provedených prací
- + obvyklá cena stávající
   aktuální obvyklá cena ke dni dohlídky

Ukázka výpočtu, kdy v době dohlídky byla dokončenost rekonstrukce ve výši 40 % a v rámci rozpočtu nebyly samostatně uvedeny bourací práce:

Obvyklá cena stávající:	1 210 000 Kč	
Minimální cena v rekonstrukci:	1 150 000 Kč	
Obvyklá cena budoucí:	1 300 000 Kč	
Rozestavěnost ke dni dohlídky:	40 % (= 0,40)	dokončenost prací z rozpočtu

Výpočet aktuální obvyklé ceny ke dni dohlídky:

	1 300 000 Kč
-	1 210 000 Kč
	90 000 Kč
*	0,40
	36 000 Kč
+	1 210 000 Kč
	1 246 000 Kč

#### 2) Varianta, kdy v rámci rozpočtu jsou samostatně uváděny bourací práce

Náklady na rekonstrukci předložené klientem					
Způsob stanovení nákladů:		Manuálním zadáním konstrukcí 💌			
Způsob stanovení bouracích prací:		Uvádět (odborným odhadem) 💌		n) 💌	
Náklady na bourací práce předložené klientem:		50 000	D KČ		
Konstrukce	Popis		Cena	KČ	
vybavení kuchyní	nová KL vč. spotřebičů	:	100 000	Kč	
vn. hyg. zařízení	vn. hyg. zařízení nové WC a koupelna		100 000	Kč	
Poklepáním přidáte další položky					
Celkové náklady předložené klientem:		250 0	00 Kč		
Náklady na rekonstrukci:		250 0	00 Kč		

Je dost časté, že bourací práce i výstavba v rámci rekonstrukce mohou probíhat současně v různých fázích průběhu rekonstrukce. Proto je možné stanovit nezávisle rozestavěnost u obou fází.

V prvním kroku se obvyklá cena stávající sníží o provedené bourací práce. V druhém kroku takto vypočtená minimální cena je použita jako počáteční cena, která se navýší o provedenou část stavebních prací v rámci rekonstrukce.

#### 1. krok - rozestavěnost bouracích prací:

Z rozdílu *obvyklé ceny stávající* a *minimální ceny v rekonstrukci* se zjistí pokles ceny vlivem bourání. Tento rozdíl se vynásobí rozestavěností (dokončeností) bouracích prací, vyjde cena dosud provedených bouracích prací, o kterou se následně sníží *obvyklá cena stávající*. Výsledkem je *minimální cena*, která vstupuje do 2. kroku.

obvyklá cena stávající

- minimální cena v rekonstrukci
- rozdíl ceny vlivem bouracích prací
- * rozestavěnost (dokončenost) bouracích prací cena dosud provedených bouracích prací

obvyklá cena stávající

 cena dosud provedených bouracích prací minimální cena

#### 2. krok - rozestavěnost hlavní stavby, případně ostatních staveb:

Z rozdílu *obvyklé ceny budoucí* a *minimální ceny* se zjistí nárůst ceny vlivem rekonstrukce. Tento rozdíl je předmětem dohlídky pro hlavní stavbu, příp. ostatní stavby (pokud rekonstrukce ještě nebyla zahájena, tak rozestavěnost je 0 %). Následně se tento rozdíl vynásobí aktuální rozestavěností (hotové stavební práce) a přičte se zpět k *minimální ceně*. Výsledkem je aktuální obvyklá cena ke dni dohlídky.

V tomto případě vlastně vypočtená minimální cena nahrazuje obvyklou cenu stávající.

- obvyklá cena budoucí
- minimální cena
- rozdíl ceny vlivem rekonstrukce
- rozestavěnost (dokončenost) prací z rozpočtu
- cena dosud provedených prací

minimální cena

+ cena dosud provedených prací
 aktuální obvyklá cena ke dni dohlídky

Ukázka výpočtu, kdy v době dohlídky byla dokončenost rekonstrukce ve výši 40 % a v rámci rozpočtu byly samostatně uvedeny bourací práce s dokončeností 50 %:

Obvyklá cena stávající:	1 210 000 Kč	
Minimální cena v rekonstrukci:	1 150 000 Kč	
Obvyklá cena budoucí:	1 300 000 Kč	
Rozestavěnost bouracích prací:	50 % (= 0,50)	dokončenost bourání
Rozestavěnost ke dni dohlídky:	40 % (= 0,40)	dokončenost prací z rozpočtu

Výpočet aktuální obvyklé ceny ke dni dohlídky:

1. krok	:	2. krok:	
	1 210 000 Kč		1 300 000 Kč
-	1 150 000 Kč	-	1 180 000 Kč
_	60 000 Kč	_	120 000 Kč
*	0,50	*	0,40
-	30 000	_	48 000 Kč
	1 210 000 Kč		1 180 000 Kč
-	30 000	+	48 000 Kč
	1 180 000 Kč		1 228 000 Kč

# 4.17 Založení samostatného protokolu – Nový protokol

Tato varianta je možná pro několik metodik a jedná se o případ, kdy je potřeba zpracovat protokol o stavu stavby (dohlídku) k cizímu odhadu, nebo pokud odhad není k dispozici či nebyl vyhotoven.

V menu Soubor se vybere varianta Nový protokol.



Po založení nového protokolu je potřeba vyplnit všechny kolonky, které se jinak standardně přenáší z původního odhadu, v rámci zjednodušené karty *Titulní strana*, karty *Identifikace nemovité věci* a karty *Posouzení nákladů*. To vlastně "nahradí" chybějící posudek pro potřebu dohlídky.

V případě České spořitelny a SSČS se na kartu *Identifikace nemovité věci* načítají XML soubory a definuje se funkční celek. Pomocí tlačítka "*Přenést funkční celek do budoucího stavu*" se přenesou údaje ze zadaných listů vlastnictví, aby se následně vyplnily stavby, pozemky, či jednotky, které se v dohlídce posuzují.

	Titulní strana		
Titulní strana			
	Metodika: Česká spořitelna 💌		_
<b>47</b>	Předmět ocenění: Rodinný dům - bez nebytových	prostor 💌	ČESKÁ
Identifikace nemovité věci	Typ ocenění: novostavba ve výstavbě 💌		SPOŘITELNA
	Číslo odhadu pův. ocenění:		
	Typ stavby: Neuvedeno 💌		
Posouzení nákladů	Účel ocenění:		
1/421	Za přítomnosti:		
:	Název nemovité věci:		
Dohlídky	Počet vyhotovení: 0	Datum vyhotovení:	34
	. ,	. ,	_
	Objednatel	M Panka	
	Titul před jménem:		
	Jméno: Příjmení:		
	Titul za jménem:		
	Společnost: IČO	DIČ:	
	Ulice: Číslo popisné	Číslo orientační:	
	Obec: PSČ:		
	Telefon: E-mail:		
	Číslo objednávky: Datum objednávky:	31	
	Vystavitel kontaktního listu		
	Titul:		
	Jméno: Příjmení:		
	Telefon: E-mail:		
	Účel úvěru: 🔿 koupě 🔿 výstavba 🤇 změna stavby	C rekonstrukce C refinancování C le	asing C jiné

Karta *Dohlídka* se vyplňuje stejně jako v případě, kdy se protokol vyhovuje v rámci dříve zpracovaného odhadu.

Generování dohlídky probíhá též standardně pomocí tlačítka v rámci dané konkrétní dohlídky na záložce "Zpráva o stavu výstavby".

# 4.17.1 Výběr typu protokolu - zpráva vs. protokol o stavu výstavby

V případě metodik Česká spořitelna a mBank je možno vybírat z více typů dohlídky.

Zpráva o stavu stavby Rozestavěnos	t a popis konstrukcí Přílohy
Typ protokolu:	Zpráva o stavu výstavby 💌
Hlavní stavba: Pořadové číslo zprávy: Datum místního šetření:	Zpráva o stavu výstavby Zpráva o stavu výstavby spojená se stavebním monitoringem Protokol o stavu výstavby Protokol o pojistné události

#### Zpráva o stavu výstavby

Jako výchozí je zvolen typ "*Zpráva o stavu výstavby*". Jedná se o standardní variantu používanou v rámci odhadu. Předmětem ocenění je stejná nemovitá věc, na níž vázne zástavní právo, tj. pro danou nemovitou věc byla stanovena NHZP (obvyklá cena).

#### Protokol o stavu výstavby

Pokud je potřeba vyhotovit dohlídku pro nemovitou věc, která není předmětem zástavy, např. rekonstrukce družstevního bytu, kdy do zástavy šla jiná nemovitá věc, pro kterou bylo provedeno ocenění (např. dům rodičů), volí se typ "*Protokol o stavu výstavby*".

V takovém případě nebyla u dané nemovité věci stanovena NHZP (obvyklá cena) a tudíž není možné stanovit aktuální NHZP (obvyklou cenu) k okamžiku místního šetření dohlídky. Pro danou nemovitou věc se vyplní základní informace, fotodokumentace a stanoví se aktuální rozestavěnost.

# 4.18 Informace k některým typům ocenění

# 4.18.1 Právo stavby

Právo stavby je chápáno jako samostatná nemovitá věc. Při ocenění práva stavby jsou minimálně 2 listy vlastnictví (pokud již nedošlo ke sloučení vlastnictví pozemku a stavby), kdy právo stavby je evidováno na vlastním listu vlastnictví v části B a dále v části C na listu vlastnictví pro vlastníka pozemku.

Pro ocenění práva stavby je potřeba na kartě Titulní strana zaškrtnou "Právo stavby".

Titulní strana	
Metodika:	Česká spořitelna 💌
Odhad č.:	Číslo odhadu v evidenci odhadce:
Předmět ocenění:	Rodinný dům - bez nebytových prostor 💌
Typ ocenění:	v rekonstrukci 💌

V případě Česko spořitelny se na kartě *Identifikace nemovité věci* načte XML pozemku, který je omezen právem stavby, a XML práva stavby, jehož součástí je stavba. Pokud je stavba ještě ve výstavbě, tak je nutné v budoucím stavu identifikace přidat stavbu, přičemž v detailu se zaškrtne, že je součástí práva stavby.

V případě ostatních bank se na kartě *Identifikace nemovitosti* zvolí varianta *na více LV...* (pokud již nedošlo ke sloučení na 1 LV vlivem koupě práva stavby i pozemku u developerské výstavby). Na prvním LV se vyplní vlastník a pozemek, na druhém LV se vyplní vlastník práva stavby, stavba a právo stavby, jehož součástí je stavba.

Poslední změna, oproti běžnému ocenění, je na kartě *Rekapitulace*, kde se provádí výpočet hodnoty práva stavby na základě výsledku ocenění a údajů ze smlouvy o zřízení práva stavby.

-		
	Výpočet hodnoty práva stavby	
	Celková hodnota nemovitosti: 0	<u>о</u> кč
	z toho hodnota pozemku: 0	0 Kč
	Zbývající doba platnosti práva stavby:	roků
	Zbytková technická životnost stavby:	roků
	Hodnota stavebního platu: 0	0 Kč/rok
	Odškodnění za stavbu po skončení práva stavby:	50,0 % (dle smlouvy, jinak 50% dle obč. zákona)
	Paušální srážka za ostatní rizika práva stavby:	10,0 % (cca 5% výnosové nemovitosti, 10% rezidenční nemovitosti)
	Kapitalizační míra: 5,00 %	
	Hodnota práva stavby:	Кč
н		

# 4.18.2 Komerční objekty, Skupina (2 a více)

Jako komerční objekty jsou považovány předměty ocenění "Hala (provozní objekt)", "Areál", "Objekt služeb a občanské vybavenosti", "Objekt pro spol. ubyt. a rekreaci", "Pozemek pro komerční výstavbu". Ty nejsou součástí výchozího základu a je možné si je přikoupit.

Tyto objekty mají v programu různé specifické možnosti. Například v některých případech se na kartě *Titulní strana* zobrazí nabídka *Části odhadu*. Je tu varianta *Odhad nemá části* a *Odhad má části*. Při volbě, že odhad má části, se nadefinují jednotlivé části ocenění. Při následném výpočtu jednotlivých metod se nabízí seznam pro ocenění více staveb (jednotek či pozemků), kdy je možné jednotlivé objekty zatřídit do nadefinovaných částí.

Části odhadu: 🔿 Odhad nemá čá	ásti 📀 Odhad má části
Název části	Popis
RD typ A1	
RD typ A2	
Poklepáním přidáte další položky	

V případě České spořitelny je možné komerční objekty ocenit jako *odhad obvyklé ceny* nebo jako *znalecký posudek*.

#### Skupina (2 a více)

Předmět ocenění "*Skupina (2 a více)*" je součástí i základní nabídky, v rámci níž je však početně omezen. Umožňuje v rámci odhadu například ocenit více rodinných domů v rámci developerské výstavby či bytových jednotek. Na kartě *Věcná hodnota* se pak zobrazuje seznam, kde je možné ocenit jednotlivé stavby.

#### Přesouvání v rámci seznamu na věcné hodnotě

Pokud je potřeba prohodit pořadí objektů v seznamu ve věcné hodnotě, je potřeba na přesouvanou položku kliknout *pravým tlačítkem myši* a vybrat "*Vyjmout objekt*". Následně kliknout pravým tlačítkem myši na jinou položku v seznamu a zvolit "*Vložit objekt*". Přesouvaná položka se vloží před tuto položku.

#### Rozdělení na části

Pokud se nejedná o identické objekty, tak se doporučuje mít odhad *rozdělený na části* (volba na kartě *Titulní strana*), aby bylo možné pro každý objekt vypracovat vlastní porovnávací a výnosovou metodu.

# 4.18.3 Developerský projekt

Některé banky mají v předmětu ocenění i variantu Developerský projekt pro:

- <u>bytový dům</u>,
- polyfunkční objekt,
- rodinné domy,
- pozemky pro výstavbu.

Jedná se o speciální metodiku pro případy, kdy např. banka dává úvěr na výstavbu a cílem developera je jednotlivé byty, domy, pozemky rozprodat.

# A) Developerský projekt pro "bytový dům" a "polyfunkční objekt"

Tento modul "Developerský projekt - bytový dům" a "Developerský projekt - polyfunkční objekt" neumožňuje ocenění bytového domu jako celku (tj. kus za kus), v takovém případě je potřeba zvolit variantu "Bytový dům".

Titulní strana			
Metodika:	Česká spořitelna 💌		
Odhad č.:	Číslo odhadu v evidenci	odhadce:	ČESKÁ
Předmět ocenění:	Developerský projekt - bytový dům 💌	•	SPOŘITELNA
Typ ocenění:	Rodinný dům	Právo stavby	
Účel ocenění:	Bytová jednotka		
Název nemovité věci:	Objekt pro individuální rekreaci	•	
Datum místního šetřer	ní: Jednoduchá stavba	atum vyhotovení:	🚮 🗖 dtto
Podle stavu ke dni:	Pozemek pro rezidenční výstavbu Skupina (2 a více)	řevzetí podkladů:	dtto
Objednatel	Bytový dům Polyfunkční objekt	<ul> <li>Banka</li> </ul>	
Titul před jménem:	Hala (provozní objekt)	•	
Jméno:	Areál	•	
Titul za jménem:	Objekt služeb a občanské vybavenosti	*	
Společnost:	Objekt pro spol. ubyt. a rekreaci	DIČ:	
Ulice:	Pozemek pro komercni vystavbu Pozemky ostatní	Číslo orientační:	
Obec:	Developerský projekt	rodinných domů	
Telefon:	Ostatní	pozemky pro výstavbu	
Číslo objednávky:	Datum objednávky:	bytový dům polyfunkční objekt	

# karta Přehled jednotek

Nejprve se na kartě *Přehled jednotek* vyplní všechny jednotky, které se v developerském objektu (bytový dům) nachází, a zatřídit se do jednotlivých nadefinovaných typů.

Typy bytových prosto	r										
Název typu			Sazba DP	H Koef	cier	nt typu prostoru					
ov			15		1,00						
DV			15		_	0,90					
Poklepánim přidáte dalš	položky				_						
Seznam bytů											
Seznam bytů objekt číslo bytu	podlaží	typ	o prostoru	kategorie		plocha bytu [m2]	plocha sklepa [m2]	pl. balk./teras [m2]	pl. předzahrádky [m2]	celková plocha [m2]	započitatelná plocha [m.
Seznam bytů objekt číslo bytu B1 1	podlaži	typ	o prostoru •	kategorie		plocha bytu [m2]	plocha sklepa [m2]	pl. balk./teras [m2] [8,00	pl. předzahrádky [m2] 0,00	celková plocha [m2] 78,00	započitatelná plocha [m.

• Bytové prostory:

Nejprve se nadefinují *Typy bytových prostor*, kdy lze využít již předvolených možností, či si vepsat vlastní název. K danému typu prostor je možné upravit *Sazbu DPH* a *Koeficient typu prostoru* (tj. například v případě družstevního bytu lze použít koeficient 0,90 upravující další výpočty).

Dále se vyplní seznam bytů. Zde je nutné pro další výpočty provést zatřídění ve sloupci *typ prostoru*, kdy se z rozbalovacího menu vybere v předchozím kroku nadefinovaný typ.

• Nebytové prostory:

Obdobně jako u bytových prostor se zde nadefinují *Typy nebytových prostor*. Dále se vyplní seznam nebytových prostor, kde ve sloupci typ prostoru je nutné provést zatřídění do nadefinovaných typů.

• Garáže a garážová stání:

Obdobně jako v předchozích případech se nadefinují *Typy garážových prostor*, vyplní se seznam garáží a garážových stání, přičemž se každé zatřídí do nadefinovaného typu. Pokud garáž či garážové stání náleží ke konkrétní jednotce, provede se přiřazení ve sloupci *Náleží k bytu*.

## karta Věcná hodnota

Na kartě *Věcná hodnota* se nově zobrazuje záložka *Přehled jednotek*. Ocenění se provede standardním postupem, jako například pro rodinný dům.



Po vyplnění záložek *Zatřídění stavby* a *Vybavení* je potřeba přejít na záložku *Přehled jednotek*. Zde jsou vypsány všechny jednotky, co byly nadefinovány v předchozím kroku.

Záložka *Přehled jednotek* se opět skládá ze 3 částí - bytové prostory, nebytové prostory a garáže a garážová stání. V každé části, ve které je nadefinován alespoň 1 prostor, je nutné kliknout na tlačítko "*Přepočítat*". Díky tomu se každé oceňované jednotce přiřadí odpovídající jednotková cena a provede se výpočet reprodukční ceny a věcné hodnoty dle zadaného opotřebení.

Zatříděn	ní stavby 🛛 Vyb	avení Přel	nled jedno	tek Popis								
		<		Přepočítat			>					
Bytové	prostory Neb	ytové pros	tory   Gará	že a garážová st	ání							
objekt	číslo bytu	podlaši	plocha	typ prostoru	k	kategorie	jednotková cena	reprodukční cena	opotřebení	věcná hodnota BS	iozestavěnost	věcná hodnota SS
B1	1	1	78,00	ov	• 1.		26 630	2 077 140	19,00	1 682 483	100,00	1 682 483
A	10	10	20.00	104	10		26 630	2 077 140	19.00	1 602 402	100.00	La 200 400

Na tlačítko "*Přepočítat*" je nutné kliknout na každé záložce. Stejně tak, pokud se na záložce *Zatřídění stavby* provede změna, která má vliv na reprodukční cenu, tak se musí znovu provést přepočítání na jednotlivé prostory.

# karta Pozemky

Tato karta se v ničem neliší od ostatních případů, např. při ocenění rodinného domu. Zkratka *SJC* znamená stávající jednotkovou cenu pozemku v  $Kč/m^2$  a *BJC* znamená budoucí jednotkovou cenu pozemku v  $Kč/m^2$  (při ocenění novostavby ve výstavbě).

Titulní strana	Pozemky Varlanta: Porovnávad	metoda 💌									
ntifikace nemovité věci	Základní popis oceňova	ných pozemků									
Nález a mistopis	Popis porovnatelných p	ozemků									
Sizika											
<u></u>	🗆 Zjištění jednotkové	ceny pozemků	porovnáva	cím způ	sobem						
Přehled jednotek	Seznam oceňovaných po SJC jednotková cena pro s	izemků ioučasný stav			SP stanovit	spoluvlastnici	ıý podíl				
01	Druh pozemku	Parcelní číslo	Výměra	SP	Vlastnický podíl	SJC	Současr	ná cena	Katastrální území	Rozdělit pozemek	
Vècna hodnota	zastavēnā plocha a nād	St. 3123	164	F 1	/ 1	5 00	0	820 000	Vlašim	Rozdělit pozemky	
<u>81</u>	Oceňované	pozemky celkem	164	m2			1	820 000	кč		
Pozemky	Vēcná hodnota ostatnic	h staveb							Legenda: NNTH	- nemovitast novyluje/oviviluje tržni	í hodna
6 a	Název Pa	celní číslo	Pop	s	Množství	Jednotka /	edn. cena	Roz.	Repr. cena [Kč]	Opotř. Věcná hodnota (Kč)	NNT
and the second second	and the second second second	A			- horizontal	and a second sec	reserves	and the second second			for some

Pro zjištění jednotkové ceny je možné provést porovnávací metodu zaškrtnutím *Zjištění jednotkové ceny pozemků porovnávacím způsobem*. Získá se tak orientační jednotková cena, kterou je možné použít pro jednotlivé oceňované pozemky uvedené v *Seznamu oceňovaných pozemků*.

Lokalita	Výměra [m2]	Realizovaná cena [Kč]	Kc	Upravená cena [Kč/m2]	Přidat nový
/lašim	1 000,00	6 000 000,00	0,90	5 400,00	Přidat z databáze
					Upravit

# karta Porovnávací metoda

Porovnávací metoda funguje na principu určení jednotkové ceny pro odhadcem stanovený etalon jednotky (bytu, nebytového prostoru, garáže) v bytovém domě.

Např. v bytovém domě se nejčastěji vyskytují byty 3+kk o ploše 70 m². Proto jako etalon se bude uvažovat byt 3+kk o ploše 70 m² a pro tento typ bytu se provede porovnávací metoda na základě několika srovnatelných objektů a pomocí koeficientů K1 až K7.

Takto vypočtenou *průměrnou jednotkovou cenu* převezmou všechny oceňované jednotky. Jelikož v bytovém domě se však mohou vyskytovat i jednotky jiného dispozičního řešení, v různých podlažích a s různou orientací, což může mít vliv na cenu, je možné tuto cenu upravit *koeficientem velikosti, koeficientem podlaží a koeficientem orientace* pro každou oceňovanou jednotku. To se provede tak, že se pro každý koeficient zadají intervaly "od (včetně)" "do" a pro každý interval se zvolí koeficient. Pokud parametr oceňované jednotky patří do daného intervalu, upraví se průměrná jednotková cena daným koeficientem.

orovr	návací hodne	ota																
/arianta	: Porovnáva	cí metoda pr	ro oceně	ní bytových	domů	•	🔽 Použ	iit v oce	nění									
ové pro	ostory Nebyto	vé prostory	Garáže	a garážová	stání	Popis												
Srovni Legenda: JCjedr K1kor K3kor K5kor K7kor	ávací nemovit notková cena eficient technického eficient podľaží aficient velikosti eficient zdroje nabid	<b>é věci</b> stavu K2 K4 K5. ky KC.	., uprovená koeficien koeficien koeficien celkový k	i jednotková ce t typu stavby t orientace t lokality oeficient	na	Koefici Sev da vētāi n	ianty vyjadřujíci j aném kritěriu sro než 1. Koeficient K	oředpoklá vnávaci n 7 - koefici	daný can emovitos ent adroje	ový vztař t cenově t nabidky	mezi sro lepši, je k se dopor	mávaci oeficien učuje v i	a ocaňov t menži r ozsahu 0	anou ner ež 1, jevi .80 - 1.00	novitosti -li se hor )	L Javi-li IŠi, je		
Lokalita	5	Dispozice	P	locha	Cena		JC	KI	K2	К3	K4	K5	K6	K7	KC	uic		
		[a		70.00	12 5.00	000.00	50,000,00	1.00	1.00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	50 000.0	0	
projek	kt A	3+kk	1	/0,00	13 200	1000,00	The age tee	faces.	1.0.0							A Records and the		
projek Poklep	kt A Iánim přidáte do	3+kk alši položky		/0,00	19 200	1000,00	lan nonton	1.464.5										
projek Poklep	kt A Iánim přidáte do	3+Kk alši položky		70,00	13 200	1000,00	120 000100	1464			Průn	ěrná	iedno	tková	rena:	500	00 Kč/m2	
Poklep Koefic	kt A nånim přidáte de ienty velikosti	3+kk 1ši položky		oeficienty	podla	1000,00 12í	100 000,00	Koefici	enty o	rienta	Průn	něrná Je	jedno	tková ová ce	cena: na pře	jo o ≱dzahrád	00 Kč/m2	
Poklep Koefic	kt A adnim přidáte do ienty velikosti 2] Do [m2] K	3+kk alši položky oeficient		oeficienty	podl:	aží Koeficier	nt. [	Koefici	enty o	rienta	Průn ce	něrná Je	jedno dnotk	tková ová ce	cena: na pře	þo o adzahrád	000 Kč/m2 ky: 0 Kč/m2	
Poklep Koefic Od [m:	kt A sánim přidáte du sienty velikosti 2] Do [m2] K [40 [L]	3+kk alši položky i oeficient	K	Coeficienty	podl:	aží Koeficier	nt I	Koefici Název Poklepd	enty o	rienta Koel	Průn ce icient	iěrná Je	jedno dnotk	tková ová ce	cena: na pře	50 0 edzahrád	000 Kč/m2 ky: 0 Kč/m2	
Poklep Koefic Od [m] Poklep	kt A sánim přidáte du sienty velikosti 2] Do [m2] K 40 [1, sánim přidáte do	3+Kk alši položky   		Coeficienty Od 2 2 5	podi:	aží Koeficier 1,10	nt [	Koefici Název Poklepd	enty o	rienta Koel	Průn ce Icient	iěrná Je	jedno dnotk	tková ová ce	cena: na pře	þoo edzahrád	000 Kč/m2 ky: 0 Kč/m2	
Poklep Koefic Od [m: 0 Poklep	ienty velikosti 2] Do [m2] K 40 [1, 140 [1,	i i i i i i oeficient 10 1/5i pol		Coeficienty Od 2 2 2 5 Subjection	podi: Do	aží Koeficier 1,10 1,00 e další pol	nt [	Koefici Iázev Poklepd	enty o	rienta Koel	Průn ce lcient	iěrná Je	jedno dnotk	tková ová ce	cena: na při	þoo edzahrád	000 Kč/m2  ky: 0 Kč/m2	
Poklep Koefic Od [m: 0 Poklep	ienty velikosti 2] Do [m2] K 40 [1, iánim přidáte do	i i oeficient 10 15i pol		Coeficienty Od D 2 2 5 5 5 5 5 5	podi: Do	aži Koeficier 1,10 1,00 e dalši pol	nt [	Koefici Iázev Poklepd	enty o	rienta Koel dóte d	Prûn ce cicient	iěrná Je	jedno dnotk	tková ová ce	cena: na při	þoo edzahrád	000 Kč/m2  ky: 0 Kč/m2	
Poklep Koefic Od (m. Poklep Oceňo	ienty velikosti 21 Do [m2] K [40 [1, iánim přidáte do	3+kk alši položky i oeficient 10 alši pol		Coeficienty Od 2 2 5 Schepánim Legen	podi: Do přidáti de: Kt	aží Koeficie 1,10 addi pol	nt [	Koefici Iázev Poklepd	enty o inim ph	rienta Koel dóte d	Průn ce icient alší	iěrná Je	jedno dnotk	tková ová ce	cena: na při	βοσ edzahrád	000 Kč/m2 ky: 0 Kč/m2	
projek Poklep Koefic Od [m 0 Poklep Oceňo Objekt	ienty velikosti 21 Do [m2] K [40 ]1, idnim přidáte do ivané nemovit Číslo bytu	3+kk alší položky i oeficient 10 alší pol ié věci Podlaši	Plocha	Coeficienty Od 2 2 5 2 5 2 Legen Orientace	podi: Do přidáti ds: Rt	<b>bží</b> Koeficie 1,10 1,00 <i>e další pol</i>	nt []	Koefici Vázev Poklepd	enty o inim ph wybaveni; Ke	rienta Koel Idóte d Ke-koel	Prûn ce icient alši	iěrná Je kosti, k	jedno dnotk p-koefici JC	tková ová ce ent podla	cena: na při tří; Ko-k	50 c edzahrád peticient orie	000 Kč/m2 ky: 0 Kč/m2 entace	UC
Poklep Koefic Od [m 0 Poklep Oceňo Objekt	ienty velikosti 21 Do [m2] K 40 [1, 140 [1, 140 [1] 1511 Do [m2] K 40 [1]	3+kk alši položky i iseficient 10 15i pol :é věci Podlaži 2	Plocha 74,00	Coefficienty Od 0 2 2 5 5 1 1 1 1 1 1 1 1 1 1 1 1 1 1 1 1 1 1	podi: Do přidát	aží Koeficie 1,10 1,00 e další pol Vy bytu OV	nt [	Koefici Vázev Poklepd	enty o inim ph nybeveni, Ke 0 1,5	rienta Koel Ke-koel	Průn ce lcient alší	ikosti, K	jedno dnotk p-koefici JC 200,00	tková ová ce ent podk	cena: na při tži; Ko-k 2	edzahrád seticient orie UJC 2 000,00	000 Kč/m2 kt/m2 kt/m2 Kč/m2 entace	UC 3 700 000,00
Poklep Koefic Od [m 0 Poklep Oceňo Objekt 81 81	ienty velikosti 2] Do [m2] K [40 ]], ivané nemovit [číslo bytu [5]	3+kk alší položky i coeficient 10 18í pol té věci Podlaži 2 1	Plocha 74,00 74,00	Coefficienty Od 0 2 2 2 5 Sklepánim Orientace [nerozhodu [nerozhodu	podi: Do <i>přidát</i> ds: kt	aží Koeficie 1,10 1,00 e další pol Typ bytu OV OV	nt	Koefici Ilázev Poklepd Int Ki Int Ki Int Ki	enty o ialm při vybavení; Ke 0 1.	rienta Koef dóte d Ke-koef Kg 1,0 0 1,1	Průn ce icient alší kcient vel kcient vel 5 Ka 0 1.00 0 1.00	Něrná Je Ikosti, K 50 i	jedno dnotk p-koeffel JC 200,00 200,00	ent podia [1,00 [1,10	cena: na při tří; Ko-k 2 50 1 51		000 Kč/m2 kč/m2 Kč/m2 entace Plocha zahr. 0	UC 3 700 000,00 4 070 000,00

V případě nebytových prostor a garáží lze zadat přímo jednotkovou cenu či použít porovnávací metodu pomocí tlačítka "*spočítat*". Zobrazí se tak okno, ve kterém se provede porovnání na základě vybraných srovnávacích nemovitostí.

Typy garáží		
Typy prostor	Průměrná cena	
GS	150 000,00	Spočítať

Pozor: V případě garáží a garážového stání se průměrná cena stanovuje za 1 kus.

# karta Výnosová metoda

Ocenění se provádí tak, že pro každý nadefinovaný typ prostoru se uvede *obvyklé nájemné*, *procento pronajmutí* (**uvádí se v procentech a ne v setinné míře**), *údržba a správa* (uvádí se v procentech a ne v setinné míře), *ostatní náklady* a *míra kapitalizace*.

Samozřejmě i zde platí, že velikost prostoru má vliv na nájemné (větší byt má nižší nájem Kč/m² než výrazně menší byt). Tento efekt umožňuje zohlednit tabulka *Definice koeficientů velikosti*. Zde se opět zadají intervaly "od (včetně)" "do" a příslušný koeficient.

V tabulce oceňovaných jednotek je dále možnost volit (zaškrtnutím či odškrtnutím), které jednotky se mají ocenit výnosovým způsobem. Následně po všech nastaveních, případně po jakékoliv změně, je potřeba kliknout na tlačítko "*Přepočítat tabulku výnosové hodnoty*".

arianta	: Výnoso	vá metoda pr	o ocenění	í bytový	ich domů 💌	🔽 Použit v	ocenění						
ové pr	ostory Neb	ytové prostor	γ   Garáže	e a garái	žová stání Popis	1							
Туру I	bytů												
Typy pro	estor	obvyklé r	ájemné [Kč/	(m2"rok))	procento pronajmuti [%]	údržba a správa	[%] ostatní nákl	ady (Kő/(m2*rok)	míra k	apitalizace [%	ī		
OV		3 000,0	0		95,00	0,50	0,00		5,00				
DV		2 400,0	0		85,00	0,50	0,00		5,00				
Defini	ce koeficier	ntů velikosti											
od [mi	2] do [m2]	koeficient	T										
0	40	1,10	1										
40	100	1,00											
Ables	inin přidálo dal	ii pakuku											
Oceňo	ované byto Ocenit vše	vé prostory	epočíst tak	bulku vý	nosové hodnoty	Legenda	:: měsíční náje roční nájemné	mné - nájem - jednotkové	né za ce obvykl	lý prostor é nájemné	v Kč/měsíc t v Kč/(m2*r	ok)	
ocenit	objekt	číslo bytu	podlaží	plocha	typ bytu	mēsiční nájemné	roční nájemné	koeficient	nájem	repr. cena	náklady	zisk	výnosová hodn
F	B1	1	2	74,00	ov 🔹	0	3 000	1,00	222 000	721 616	8 608	202 292	4 045 8
	81	8	1	74,00	ov 👻	0	3 000	1,00	222 000	721 616	8 608	202 292	4 045 8
V	protection and a second	10	2	34.00	DV +	0	2 400	1,10	89 760	838 736	4 194	72 102	1 442 0
4 4	B2	110	1-										

Poznámka: Pokud po vyplnění bude vycházet zisk nulový, může být problém buď v tom, že náklady jsou vyšší než příjmy (např. v kolonce *obvyklé nájemné* je místo ročního nájmu vyplněn měsíční nájem), nebo že *procento pronajmutí* je uvedeno v setinné míře a ne v procentech.

# Karta Rekapitulace

Na kartě *Rekapitulace* se zobrazí konečné výsledky pro věcnou hodnotu, porovnávací hodnotu a případně výnosovou hodnotu.

Obvyklou cenu (NHZP v případě České spořitelny) je možné nastavit manuálně vyplněním daných kolonek nebo pomocí tlačítka "*Nastavit obvyklou cenu automaticky*" ("*Nastavit NHZP automaticky*").

V případě použití tlačítka se provede algoritmus vyhodnocení ceny z porovnávací metody a kupní ceny. Pokud je kupní cena vyšší než porovnávací cena, tak se NHZP nastaví podle porovnávací hodnoty. Pokud je kupní cena nižší než porovnávací cena, tak se NHZP nastaví podle kupní ceny. Algoritmus se řídí pravidlem, že NHZP nesmí být vyšší, než kupní cena.

Výpočet ceny bez DPH se provede podle nastaveného DPH u jednotlivých typů prostor v *přehledu jednotek*.

Rekap	itulace												
ytové p	rostory Neby	tové prostor	y Garážov	rá stání NHZP									
Oceňo VZ - vhor	vané nemovi dná zástava, OCS	té věci • obvyklá ceni	a stávajícím,	OCB - obvyklá cena bu	idoucí			Ē	Nastavit NH2	P automatick	y I	,	
Objekt	Čislo bytu	Podiali	Plocha	Vēcnā hodnota 55	Vēcnā hodnota Bi	Porovnávací hodnota	Výnosové hodn	VZ	Kupni cena	NHZP 55	NHZP bez OPH	NHZP BS	NHZPB bez IPH
B1	1	2	78,00	697.255	1 394 509	3 700 000	4 045 840	V	0	3 700 000	3 217 391	3 700 000	3 217 391
81	8	1	78,00	836 705	1 394 509	4 070 000	4 045 840	P	0	4 070 000	3 539 130	4 070 000	3 539 130
82	10	2	38,00	543 501	679 376	1 683 000	1 442 040	P	0	1 680 000	1 460 870	1 680 000	1 460 870
									Kupni cena	NHZP SS	NHZP be: DPH	NHZP BS	NHZP 85 bez DPH
	Celko	vá plocha:	194.	00			Cenv celk	om.	0	9:450.000	8 217 391	9 450 800	8 317 391

Na záložce *Obvyklá cena (NHZP)* je vyplněna kolonka *Součet obvyklých cen jednotek*, která slouží pro orientaci při stanovení Obvyklé ceny (NHZP).

tové prostory Nebytové prostory	Garážová stání NHZ	(P
Vyhodnocení kupní ceny a vhod	nosti zástavy	
Kupní cena:	ίč	
Vyhodnocení kupní ceny:		
Prodejnost nemovitosti:	prodejná nad 1 rok	•
Prodejnost nemovitasti: Součet obvyklých cen jednotek:	prodejná nad 1 rok 9 750 000	× Kč
Prodejnost nemovitasti: Součet obvyklých cen jednotek: NHZP:	prodejná nad 1 rok 9 750 000	▼ Kč Kč
Prodejnost nemovitosti: Součet obvyklých cen jednotek: NHZP: Minimální cena v rekonstrukci:	prodejná nad 1 rok 9 750 000	× κč Kč Kč

# B) Developerský projekt pro "rodinné domy"

Tento modul "Developerský projekt - rodinné domy" slouží pro případy, kdy v rámci výstavby se jednotlivé rodinné domy dají zařadit do konkrétních typů domů (např. v developerské výstavby 20 domů jsou 2 typy objektů: RD-samostatný a RD-dvojdům).

Titulní strana		
Metodika:	Česká spořitelna 💌	
Odhad č.:	Číslo odhadu v evidenci	odhadce:
Předmět ocenění:	Developerský projekt - rodinných dom	hů 🔽
Typ ocenění:	Rodinný dům	Právo stavby
Účel ocenění:	Bytová jednotka Nebytový prostor	•
Název nemovité věci:	Objekt pro individuální rekreaci	•
Datum místního šetře	ní: Jednoduchá stavba	atum vyhotovení:
Podle stavu ke dni:	Pozemek pro rezidenční výstavbu Skupina (2 a více)	řevzetí podkladů:
Objednatel         Titul před jménem:         Jméno:         Titul za jménem:         Společnost:         Ulice:         Obec:	Bytový dům         Polyfunkční objekt         Hala (provozní objekt)         Areál         Objekt služeb a občanské vybavenosti         Objekt pro spol. ubyt. a rekreaci         Pozemek pro komerční výstavbu         Pozemky ostatní         Developerský projekt	DIČ: Číslo orientační:
Telefon:	Ostatní	pozemky pro výstavbu
Číslo objednávky:	Datum objednávky:	bytový dům polyfunkční objekt

# karta Přehled RD a pozemků

Nejprve se na záložce *Typy rodinných domů* nadefinují jednotlivé typy, které se v rámci projektu vyskytují (např. RD samostatný a RD dvojdům).

# Zde je důležité tlačítko "*Aktualizovat ocenění*", které po nadefinování typů je nutné stisknout. Tím se nadefinované typy nastaví v rámci celého odhadu.

#### Poznámka:

Pokud v rámci věcné hodnoty, porovnávací hodnoty, pozemku a výnosové hodnoty jsou již uvedená nějaká data (např. při přepisování staršího odhadu), tak po stisku tlačítka "*Aktualizovat ocenění*" budou data vymazána.

	Přehled RD a pozemků									
ту	/py rodinných domů Pře	nled rodinných domů   Přehled pozemků								
	Typy rodinných domů									
	Název typu rodinnéh	Popis typu rodinného domu	Sazba DPH							
	Тур А	RD samostatný	15							
	Тур В1	RD dvojdům	15							
	Poklepáním přidáte další položky									
		Aktualizovat ocenění								

Na záložce *Přehled rodinných domů* se vyplní všechny rodinné domy, které se v developerském objektu nachází, a je potřeba je zatřídit do jednotlivých nadefinovaných typů.

Pomocí tlačítka "*Převzít údaje z identifikace nemovitostí*" je možné přenést objekty z provedené Identifikace (aby se nemusely znovu vypisovat).

	Přehled RD a pozemků									
T	Typy rodinných domů Přehled rodinných domů Přehled pozemků									
	Přehled rodinných do	mů:								
	Název rodinného domu	Popis		Typ rodinného	domu	Rozestavěnost [%]				
	RD 1			Тур А	-	0,0				
	RD 2			Тур В1	-	10,0				
	RD 3			Тур В1	-	20,0				
	Poklepáním přidáte daklí položky…									
	Převzít údaje z identifikace nemovitosti									

Obdobně i na záložce *Přehled pozemků* je potřeba vyplnit pozemky a zatřídit na ně stavby zadané v předchozím kroku. I zde je k dispozici tlačítko "*Převzít údaje z identifikace nemovitostí*".

Přehled RD a pozemků										
īypy rodinných do	mů   Přehled rodinných domů	Přehled pozemků								
Seznam oceňo	ovaných pozemků:									
Parcelní číslo	Popis			Na pozemku stavba		Výměra [m2]				
116/26				RD 1	•	1 194				
523/1				RD 2	•	483				
528/5				RD 3	•	2 404				
Paklepáním přidát	e další položky…									
	Převzít údaje z identifikace nemovitosti									

#### karta Věcná hodnota

Na kartě *Věcná hodnota* je zobrazen seznam zadaných typů rodinných domů. Oproti běžnému ocenění rodinného domu se v případě developerského projektu oceňují jednotlivé typy rodinných domů.

Oce	Ocenění staveb nákladovým způsobem								
Čís	lo	Název	Cena						
1	L.	Тур А	4 750 000 Kč						
2	2.	Тур В1	4 000 000 Kč						
3	3.	Vložte další stavbu							

Ceny nadefinovaných typů se pak přenesou k jednotlivým domům podle zatřídění na kartě *Přehled RD a pozemků*. Výsledný přehled cen jednotlivých RD je na kartě *Rekapitulace*. Ocenění jednotlivých typů probíhá na obdobných formulářích jak pro rodinné domy.

# karta Pozemky

Tato karta je mírně zjednodušená oproti standardnímu ocenění pozemků. Stanovuje se zde základní jednotková cena pozemku pro celý developerský projekt. Cenu konkrétního pozemku je možné následně upravit koeficientem na kartě *Rekapitulace*.

Pozemky Varianta: Porovnávací metoda 💌	
Základní popis oceňovaných pozemků	
Popis porovnatelných pozemků	
🔽 Zjištění jednotkové ceny pozemků porovnávacím způsobem	
I▼ Stanovit jednotkovou cenu Jednotková cena oceňovaných pozemků: 4800 Kč/m2	

Pro zjištění jednotkové ceny je možné provést porovnávací metodu zaškrtnutím Zjištění jednotkové ceny pozemků porovnávacím způsobem. Získá se tak orientační jednotková cena.

Zjištění jednotkové ceny pozemků porovnávacím způsobem								
Porovnatelné pozemky					_			
Lokalita	Výměra [m2]	Realizovaná cena [Kč]	Kc	Upravená cena [Kč/m2]	Přidat nový			
Pozemek č. 1	1 000,00	5 000 000,00	0,90	4 500,00	Přidat z databáze Upravit			
Zjištěná průměrná jedr	notková cena srovnatelný	ch pozemků: 4 500,00	Kč/m²		Odebrat			

# karta Porovnávací metoda

Na kartě *Porovnávací metoda* je zobrazen seznam zadaných typů rodinných domů. Oproti běžnému ocenění rodinného domu se v případě developerského projektu oceňují jednotlivé typy rodinných domů.

Oceňuje se pouze stavba, bez pozemku!

Ocenění porovnávacím způsobem							
Číslo	Název	Cena					
1.	Тур А	3 330 000 Kč					
2.	Тур В1	6 000 000 Kč					
3.	Vložte další stavbu						

Ceny nadefinovaných typů se pak přenesou k jednotlivým domům podle zatřídění na kartě *Přehled RD a pozemků*. Výsledný přehled cen jednotlivých RD je na kartě *Rekapitulace*. Ocenění jednotlivých typů probíhá na stejných formulářích jak pro rodinné domy. Pro každý typ rodinného domu se provede porovnávací metoda.

# karta Výnosová metoda

Na kartě *Výnosová metoda* je zobrazen seznam zadaných typů rodinných domů. Oproti běžnému ocenění rodinného domu se v případě developerského projektu oceňují jednotlivé typy rodinných domů.

#### Oceňuje se pouze stavba, bez pozemku!

Ocenění výnosovým způsobem								
Číslo	Název	Cena						
1.	Тур А	6 555 000 Kč						
2.	Тур В1	3 800 000 Kč						
3.	Vložte další stavbu							

Ceny nadefinovaných typů se pak přenesou k jednotlivým domům podle zatřídění na kartě *Přehled RD a pozemků*. Výsledný přehled cen jednotlivých RD je na kartě *Rekapitulace*. Ocenění jednotlivých typů probíhá na stejných formulářích jak pro rodinné domy. Pro každý typ rodinného domu se provede výnosová metoda.

# Karta Rekapitulace

Na kartě *Rekapitulace* se zobrazí konečné výsledky pro věcnou hodnotu, porovnávací hodnotu a případně výnosovou hodnotu.

Obvyklá cena (NHZP v případě České spořitelny) se nastavuje automaticky dle porovnávací metody. Výpočet ceny bez DPH se provede podle nastaveného DPH u jednotlivých typů RD.

	uce										
fehled rodin	ných domů a p	ozemků Obvy	klá cena								
Přehled ro	dinných domi	ů a pozemků									
Název RD	Vécná hodnota	Porovnávací hod.	Výnosová hod.	Koeficient	OC starty	Pozemek p.č.	Cena pozenku	Koeficient	OC pozemku	Hodnota celkem	Koeficier
RD 1	4 750 000	3 330 000	6 555 000	1,00	3 330 000	116/28	5 731 200	0,80	4 580 000	7 910 000	1,00
RD 2	4 000 000	6 000 000	3 800 000	1,00	6 000 000	523/1	2 318 400	1,00	2 320 000	8 320 000	1,00
RD 3	4 000 000	6 000 000	3 800 000	1,00	6 000 000	528/5	11 539 200	1,00	11 540 000	17.540 000	1,00
Celker				stavby: 15 330 000 Celkem pozemky: 1		18 440 000	0 000 OC celkem:				
Rekapi	tulace	•			1						
Rekapi [.] Přehled ro	t <b>ulace</b> Idinných do	mů a pozem	iků Obvyk	clá cena	1						
<b>Rekapi</b> Přehled ro Hodnota ce	tulace Idinných do kem Koeficier	mů a pozem * Obvyklá ce	na s DPH	klá cena Dovyklá ce	ena bez DPH	Rozestavěr	ost Obvyklá	cena SS	DPH Obvyk	lá cena SS be:	2 DPH
Rekapi Přehled ro Hodnota cel 7 910	tulace odinných do kem Koeficier 000 1,00	mů a pozem k Obvyklá ce	iků Obvyk nasDPH ( 7910000 (	clá cena Jbvyklá ce	ena bez DPH 7 475 652	Rozestavěr 0,	ost Obvyklá (	cena SS 4 580	DPH Obvyk	lá cena SS be: 4 580	z DPH
Rekapi Přehled ro Hodnota cel 7 910 8 320	tulace dinných do kem Koeficier 000 1,00	mů a pozem * Obvyklá ce ) 7 ) 7 8	na s DPH 0 7 910 000 0 3 320 000 0	klá cena Obvyklá ce	ena bez DPH 7 475 652 7 537 391	Rozestavěr 0, 10,	ost Obvyklá 00	cena SS 4 580 2 920	2 DPH Obvyk	Já cena SS be: 4 580 2 841	z DPH
Rekapi Přehled ro Hodnota cel 7 910 8 320 17 540	tulace Idinných do kem Koeficier 000 1,00 000 1,00	mů a pozem * Obvyklá ce 5 3 6 3 7 3 7 3 7 4 7 3 7 4 7 4 7 7 7 7 7 7 7 7 7 7 7 7	na s DPH 0 7 910 000 7 3 320 000 7 7 540 000 7	clá cena Divyklá ce	ena bez DPH 7 475 652 7 537 391 16 757 391	Rozestavěr 0, 10, 20,	ost Obvyklá 00 00 00	cena SS 4 580 2 920 12 740	2 DPH Obvyk 0000	Já cena SS be: 4 580 2 841 12 583	z DPH 0000 1739

#### Poznámka:

DPH se zohledňuje pouze u staveb. Pokud má v současném stavu dům rozestavěnost 0 %, je obvyklá cena tvořena pouze cenou pozemku a tudíž obvyklá cena s DPH i bez DPH jsou stejné.

Na záložce *Obvyklá cena (NHZP)* je pak potřeba vyplnit kolonky pro obvyklé ceny (NHZP), například podle výpočtů uvedených na záložce *Přehled rodinných domů a pozemků*.

# 5 Kontakty

www: <u>http://www.pluto.cz</u>

e-mail: <u>nemexpress@pluto.cz</u>

Obchod a administrativa telefon: 273 134 900

Technická podpora mobil: 733 332 602 telefon: 273 134 902

