

září 2001



*verze 7.xx*

# **OCEŇOVÁNÍ POZEMKŮ**

*Rozšíření subúlohy Registr pozemků*

*autorský kolektiv:*

Luděk Galbavý  
Vladimír Grosmut  
Josef Gruntorád  
Radoslava Krnáčová  
Viktor Samek

*autor příručky:*

Viktor Samek

distributor  
2001 © ALIS, spol. s r.o. Česká Lípa



# Obsah

<b>Obsah</b> .....	3
<b>Oceňování pozemků</b> .....	5
7.0. Instalace a nastavení .....	5
7.1. Zahájení práce a ocenění pozemku .....	6
7.1.1. Stavební pozemky .....	6
7.1.2. Zemědělské pozemky .....	6
7.1.3. Zeměděl.pozem.a zalesněné nelesní pozemky .....	6
7.1.4. Jiné pozemky .....	6
7.2. Ocenění pozemku vodních ploch .....	7
7.2.1. Rybník pro chov ryb a vodní drúbeže, malá vodní nádrž .....	7
7.2.2. Velká vodní nádrž, ostatní vodní nádrž a ostatní vodní plochy .....	7
7.3. Přecenění pozemku .....	7
7.4. Listování .....	7
7.5. Tisky .....	7
7.6. Oceňování sledovaných pozemků .....	7
7.6.1. Výběr sledovaných pozemků .....	8
7.6.2. Editace a oceňování sledovaných pozemků .....	8
7.6.3. Porovnání s registrem pozemků .....	9
7.6.3.1. Porovnání základních údajů .....	9
7.6.3.2. Rozdíly vlastníka .....	9
7.6.4. Export sledovaných pozemků do majetku .....	9
7.6.5. Tisk vybraných oceněných pozemků .....	10
7.6.6. Číselník typů cen .....	10
7.6.7. Speciální funkce sledovaných pozemků .....	10
D. Doplnující programy .....	10
7. Editace souboru MyPozem .....	10
8. Změna typu ceny (dávkou) .....	11
9. Obnova vybraných pozemků z dat katastrálního úřadu .....	11
7.O. Ostatní .....	11
<b>Poznámky</b> .....	12



# Oceňování pozemků

Program Oceňování pozemků v subúloze **Registr pozemků** slouží k jednoduchému určení ceny pozemku vlastněného obcí. Cenu program vypočte podle sazby a konstant platné vyhlášky. Uživatel tedy jenom určí správnou kategorii dle vyhlášky a program spočítá cenu. Konstanty jsou součástí distribučních číselníků a parametrů a s novou verzí se aktualizují. Oceňovaný pozemek se přebere z aktuálního registru pozemků, aktualizovaného disketou a umožní se zapsání výsledné ceny na kartu pozemku. Již oceněné pozemky lze stejným způsobem přecenit.

Program umožňuje jednoduchou evidenci a tisky oceněných pozemků.

Dále program umožňuje tzv. **Oceňování sledovaných pozemků**. Tato část je **dodávána zvlášť** a je zpoplatněna. Zde lze vést duplicitní evidenci a pracovat s ní v rozšířených funkcích. Pozemek se dá opět převzít z již naplněných dat, oceňovat, přeceňovat a dále s ním libovolně nakládat. Jsou tu funkce jako hromadné ocenění, resp. přecenění pozemků, porovnání duplicitní evidence s registrem pozemků a rozšířené možnosti tiskových sestav.

Číslování kapitol odpovídá číslování nabídek v prostředí programu.

## 7.0. Instalace a nastavení

### Pozor !

***I zde platí, že jakékoli změny v číselnících a parametrických souborech provádějte pouze po dohodě s obchodním zástupcem nebo pracovníkem ALIS a na základě platných předpisů.***

Instalace programu je v podadresáři EO073 v základním adresáři registru pozemků EO07.

Nejprve proveďte naplnění základních parametrů v nabídce *O.Ostatní / 1.Parametry / 1.Základní parametry*. Délku strany určete podle ostatních programů nebo vašich zkušeností (obvykle 63), levý okraj bývá 2 znaky a pravý 78. Další parametr Více bonit za pozemek řeší speciální strukturu zaslaných dat. Standardně je „N“.

V nabídce *O.Ostatní / 1.Parametry / 2.Koeficienty a sazby* jsou aktuální koeficienty a sazby podle platné vyhlášky. Doporučujeme neměnit.

Další sazby a začlenění, podle kterých program pracuje, naleznete v *O.Ostatní / 2.Číselníky*

Podle speciálních přání na sestavy si zkušenější uživatel může upravit stávající v nabídce *O.Ostatní / 5.editace OcPozem*

## 7.1. Zahájení práce a ocenění pozemku

Program spustíte volbou *O.Oceňování pozemků* z nabídky **Registru pozemků**. Pokud toto menu nevidíte, není provedena instalace programu, obraťte se na svého obchodního zástupce.

Po volbě menu *1.Ocenění pozemků* Vás program vyzve k vyhledání potřebné parcely tímto formulářem:

```

Katastr      : [000]
Skupina     : 0      Číslo parcely: 00000      011:
List vlast. : 00000
Míst. vlast.
Plocha      : 0 m2
Cena        : 0.00 Kč      Pozn.
  
```

Pohybujete se zde klávesou Enter. Nejprve vyberete příslušný katastr a potom parcelu. Můžete při tom použít vyhledání podle hlavního klíče klávesou **F3-Hledej** a potvrdíte klávesou **Enter**. Pokud převezmete pozemek existující ve Vaší Evidenci pozemků, zobrazí se Vám následující menu:

### 7.1.1. Stavební pozemky

Ocenění stavebních pozemků: vyberete cenové zařazení podle umístění parcely (číselník) a dále už jen vyberete, o který typ pozemku se jedná. Pohybujete se stále klávesou **Enter** (resp. **Esc-Přerušení**) a po všech dotazovacích cyklech ve smyslu platných zákonů je do základního formuláře navržena cena.

Ocenění stavebních pozemků podle mapy: zadáte pouze celkovou částku z mapy stavebních pozemků.

### 7.1.2. Zemědělské pozemky

Tentokrát se nezohledňují cenové kategorie podle umístění parcely, jinak opět platí postup **Enter-Potvrzení** typu pozemku a kategorie, **Esc-Přerušení**, návrat o krok zpět.

### 7.1.3. Zeměděl.pozem.a zalesněné nelesní pozemky

Stejný postup, jiné číselníky a sazby

### 7.1.4. Jiné pozemky

Opět se postupuje stejně, program nabízí konkrétní kategorie a sazby

Po úspěšném zařazení program spočítá cenu a dosadí ji do položky **Cena** v základním formuláři. Kurzor je na poli **Pozn.**, kam můžete pomocí klávesy **Ins** vložit libovolně dlouhý text-poznámku k právě provedené akci. Odsouhlasíte formulář a po potvrzení dotazu, zda chcete zapsat výslednou cenu do karty pozemku, je akce u konce. Dále můžete postupovat stejně při oceňování dalších parcely.

## 7.2. Ocenění pozemku vodních ploch

Zde se uplatní naprosto shodný postup jako při oceňování předchozích pozemků, cena je ovlivněna sazbou z parametrů. Jsou zde dvě kategorie vodní plochy:

### 7.2.1. Rybník pro chov ryb a vodní drůbeže, malá vodní nádrž

### 7.2.2. Velká vodní nádrž, ostatní vodní nádrž a ostatní vodní plochy

## 7.3. Přecenění pozemku

Vyberete číslo katastrálního území z číselníku katastrů a vyhledáte pozemek z již oceněných, například pomocí klávesy **F3**. Nalezený pozemek potvrdíte klávesou Enter a znovu ho oceníte stejným postupem, popsáním v kapitole 7.1.1. až 7.1.4.

Po přecenění se program zeptá, jestli skutečně zapsat výslednou cenu do karty pozemku.

## 7.4. Listování

Tato volba slouží podobně jako v jiných programech systému KEO k prohlížení a běžným pracem s pořízeným souborem. Pro detail parcely stiskněte klávesu F10. Nelze zde nic opravovat, vhodné pro nejnižší uživatelský stupeň přístupu.

## 7.5. Tisky

Základní sestavy oceňování se tvoří z pořízeného souboru oceněných pozemků.

## 7.6. Oceňování sledovaných pozemků

Tato část je rozšířením základní verze a je zpoplatněna dle aktuálního ceníku. V základní verzi, dodávané jako součást Registru pozemků, je tato volba znepřístupněna a základní funkce programu to neovlivní.

Pokud tento modul existuje, máte možnost komfortnější práce s oceněnými pozemky a nadstandardní funkce. Můžete pozemky přebírat ze základního souboru hromadně, lze převzít všechny pozemky jednoho vlastníka nebo pořídit nové položky. Další práce lze dělat hromadně na celém souboru nebo jen na určité jeho části. Lze vstupovat přímo do registru pozemků, opravovat jiné položky a následně porovnávat s daty převzatými z diskety. Pozemky jsou rozděleny podle typu ceny, převzatého z číselníku, kam je možné pořídit i vlastní typ ceny s potřebnou konstantou.

Hlavní nadstandardní funkcí Oceňování sledovaných pozemků je možnost provádět **export pozemků do Majetku**. Tyto potom můžete v programu Majetek zpracovat a následně zaúčtovat do Účetnictví.

### **7.6.1. Výběr sledovaných pozemků**

Jako první možnost naplnění sledovaných pozemků se Vám nabízí učinit výběr podle vlastníka, což je nejčastější způsob. Ze souboru vlastníků, vytvořeného z načtené diskety, najdete požadovaného pomocí F3. Klávesou F10 se dostanete na všechny pozemky daného vlastníka. Zvýrazněnou barvou jsou označeny všechny pozemky vlastníka, můžete však pomocí F8 určit, které převzít a které nikoliv. F8 zde funguje jako přepínač: stisk poprvé (zvýrazněno) - vyber; podruhé (normální barva) - nebude zpracováno. Funkce Shift F8 slouží k hromadnému označení/odznačení všech parcel. Po ukončení se zeptá, jestli skutečně vybrané pozemky zařadit do sledovaných, po potvrzení se ještě zeptá, jaký typ ceny určit pro vybrané pozemky. Doporučíme Vám nasadit typ B - bonitní a to vždy, pokud data z KÚ obsahují i soubor bonit. Tímto všechny pozemky, které mají určenu hodnotu bonity, jsou oceněny dle této hodnoty.

Dále můžete vybrat jiného vlastníka a postupovat stejně.

Další možnost, jak zařadit pozemky do sledovaných pro oceňování, je rovnou ze souboru pozemků. Pomohou Vám funkce F3-hledej, kterou ovlivňuje F5-změna třídění, F10-detail parcely, ShiftF10 -doplň.údaje. Parcely vyberete pomocí F8, která opět funguje jako přepínač zapnout/vypnout. Na obrazovce se označené pozemky odliší zvýrazněnou barvou. Po ukončení se opět zeptá, jaký typ ceny určit pro vybrané pozemky.

Poslední možnost, jak naplnit sledované pozemky, je pořídit novou položku.

### **7.6.2. Editace a oceňování sledovaných pozemků**

V této nabídce máte možnost ocenit další pozemky nebo dle hodnot v číselníku přecenit již oceněné pozemky.

Jestliže jste použili pro nasazení bonitní typ ceny, bude tento typ nasazen u všech sledovaných pozemků, kde je hodnota bonity nenulová (hodnota bonity je předávána v souborech dodávaných KÚ). Pouze u těch, kde byla hodnota bonity, bude vypočtena a nasazena cena. Není-li cena nasazena, je nutné provést ocenění. Na položce typ ceny stisknete Shift F7 a tím se dostanete do číselníku typů cen, zde si cenu vyberte a pomocí ENTER přeneste do položky Typ (Číselník typů cen viz kap. 7.6.6.).

#### **Ocenění pozemku, na kterém stojí kurzor**

Pokud je typ ceny zadán správně z číselníku, propočte se cena podle plochy a konstanty z číselníku. Jestliže se typ ceny týká bonity, musí být bonita zadána.

Pokud je typ ceny „V“, tak se postupuje stejně jako v kapitole 7.1.1. až 7.1.4.

#### **Ocenění pozemků bez zadaného typu ceny**

Najde a označí pozemky, které nemají zadán typ ceny. Máte možnost ještě určit, kterých se akce bude týkat klávesou F8, následně budete vyzváni k zadání typu ceny, která se k vybraným pozemkům doplní a hned poté se provede ocenění, resp. přecenění vybraných pozemků.

## Ocenění vybraných pozemků (F8)

Nejprve použitím klávesy F8 ovlivníte, se kterými parcelami se bude pracovat, budete vyzváni, jestli chcete hromadně změnit typ ceny a potom dojde k přecenění.

Tato nabídka velmi usnadňuje práci při oceňování/přecenování pozemků. Klávesy pro ovládání:

- F3** - hledání podle čísla parcely
- F5** - změna třídění - přepínač (dle čísla parcely/dle kultury a čísla parcely)
- Shift+F3** - pro označení určité skupiny k ocenění lze použít FILTR (lze označit jednu kulturu, jeden list vlastnictví, či jeden katastr)
- F8** - přepínač označení/odznačení parcel
- Shift+F8** - přepínač označení/odznačení všech parcel

## Přecenění všech pozemků

Přecenění se všechny sledované pozemky. Je vhodné například při změně konstant v číselníku.

## 7.6.3. Porovnání s registrem pozemků

### 7.6.3.1. Porovnání základních údajů

Dokáže zjistit veškeré rozdíly mezi souborem sledovaných pozemků a registrem pozemků. Pomocí F6 a opis můžete zjištěné rozdíly vytisknout. Pokud jsou oba soubory shodné, vypíše se hláška „Porovnání nenašlo rozdílné záznamy“. Tuto volbu použijte po aktualizaci registru pozemků novými daty z KÚ.

Menu 9. *obnova vybraných pozemků z kat. dat* slouží ke zrušení veškerých rozdílů mezi těmito soubory. Soubor sledovaných pozemků se změní podle souboru z kat. úřadu.

### 7.6.3.2. Rozdíly vlastníka

Vyberete ze souboru vlastníků sledovaného vlastníka (např. OBEC RŮŽOVÁ) a program zjistí přírůstky a úbytky parcel v datech z KÚ oproti souboru sledovaných pozemků.

## 7.6.4. Export sledovaných pozemků do majetku

Pokud jste minulý export ještě v Majetku nezpracovali, vypíše hlášku „Soubor ze dne xx.xx.xxxx nebyl ještě v majetku zpracován - končím“. Musíte tedy tento soubor v Majetku načíst nebo zrušit.

Budete dotázáni na útvar v Majetku, na který chcete sledované pozemky zařadit. Je nutné vybrat speciální útvar, aby nedošlo k nechtěnému smíchání s ostatním IM. Standardně program nabízí útvar „1111“, pokud takový v Majetku neexistuje, tak se v průběhu importu založí s textem „Pozemky“.

### 7.6.5. Tisk vybraných oceněných pozemků

Jsou připraveny sestavy sledovaných pozemků:

1. přehled - celkový detailní výpis všech sledovaných pozemků
  2. dle čísla parcely - pouze s číslem parcel
  3. dle názvu vlastníka - abecední seznam
  4. dle kultur - přehledné roztřídění s podrobnými souhrnnými součty
  5. dle typu ceny a kultur - zařazení, přehledné třídění
  6. jen součty
  7. oceněné pozemky jednoho vlastníka
- A. vlastní sestava - zkušenější uživatel si může navrhnout sestavu s libovolnou podmnožinou a výběrem položek

### 7.6.6. Číselník typů cen

Zde si připravte typy cen, které budete v oceňování pozemků používat. V číselníku jsou připraveny předdefinované typy cen, které nelze zrušit. Jedná se o následující typy:

<i>Typ</i>	<i>Název</i>	<i>Konstanta</i>
<b>B</b>	Bonitní	vypočte dle bonity pozemku na základě dat z KÚ (konstanta nemá význam)
<b>NB</b>	Bonitní navýšená	možnost navýšit bonitní cenu o procento. Hodnota 2.10 znamená navýšení o 110% (1=100%)
<b>K</b>	Konstantní	umožňuje zadat konstantní cenu např. 100 Kč za m <sup>2</sup>
<b>P</b>	Přiřazená	umožňuje zadat cenu bez ohledu na plochu. Např. nákupní cena pozemku.
<b>V</b>	Vypočtená přiřazená	umožňuje cenu vypočítat na základě vyhlášky

Další hodnoty lze uživatelsky doplnit a rozšířit. Např. je vhodné zde definovat ceny za vodní plochy, lesní plochy, nebo jednotnou cenu v jednom katastrálním území.

### 7.6.7. Speciální funkce sledovaných pozemků

#### **D. Doplnující programy**

V tomto menu jsou další nebezpečné doplňující a opravné funkce a chody. Je chráněno speciálním heslem.

#### **7. Editace souboru MyPozem**

Slouží zkušeným uživatelům k libovolné editaci hlavního souboru sledovaných pozemků.

#### **Pozor !**

***Lze tu jednoduchým způsobem fyzicky přepisovat a rušit data.***

## 8. Změna typu ceny (dávkou)

Tato funkce slouží k opravám, kdy potřebujete u všech sledovaných pozemků změnit kód typu změny na jiný podle číselníku.

## 9. Obnova vybraných pozemků z dat katastrálního úřadu

Přepíše všechny případné rozdíly mezi sledovanými pozemky a registrem pozemků dle dat z katastrálního úřadu. K porovnání a zjištění rozdílů viz kapitola 7.6.3.

## 7.O. Ostatní

V této nabídce se provádí údržba a ovlivnění funkcí programu nebo například tisk číselníků. K nastavení programu viz kapitola 7.0.

- |                    |   |
|--------------------|---|
| 3. Systém          | - odskok do příkazového řádku MsDosu, návrat provedete příkazem Exit.                         |
| 4. Editace sestav  | - pro zkušené uživatele je zde možnost připravit si dvě uživatelské úpravy jakékoliv sestavy. |
| 5. Editace OcPozem | - libovolná editace souboru oceněných pozemků zkušeným uživatelem.                            |
| T. Obnova tabulky  | - obnoví počet oceněných pozemků v tabulce zobrazované pod základním menu.                    |

### **Pozor !**

***Lze tu jednoduchým způsobem fyzicky přepisovat a rušit data.***

# Poznámky