

# ZNALECKÁ ČINNOST A OCEŇOVÁNÍ NEMOVITOSTÍ V ZAHRANIČÍ – NOVÝ ZÉLAND

*Závěrečná práce studia technického znalectví na Ústavu soudního inženýrství VUT v Brně.*

## 1. ÚVOD

Zadání závěrečné práce zní: „Znalecká činnost a oceňování nemovitostí v zahraničí – Nový Zéland“.

Úvodní část práce popisuje řízení znalecké činnosti na Novém Zélandě a zabývá se hlavními oceňovacími předpisy. Podstatná část práce se věnuje teorii oceňování nemovitostí. Jsou zmíněny základní principy, přístupy a metody oceňování. Detailně je rozebráno oceňování pozemků. Menší kapitola je také věnována zjištění věcné hodnoty staveb. Předposlední kapitola je věnována posudkům. Na závěr jsou zařazeny dva praktické příklady ocenění rodinného domu.



Obr. 1 Mapa Nového Zélandu

## 2. OBECNĚ K OCEŇOVÁNÍ NA NOVÉM ZÉLANDĚ

### 2.1 Nový Zéland

Nový Zéland leží na jižní polokouli v jihozápadní části Tichého oceánu. Má dva hlavní ostrovy – North Island (115 000 km<sup>2</sup>) a South Island (151 000 km<sup>2</sup>) – a několik menších ostrovů (obr. 1).

Je to nezávislý stát, člen britského Společenství, v jehož čele stojí britská královna zastupovaná generálním guvernérem. Používá se typ práva „common law“. Úředním jazykem je angličtina. Měnovou jednotkou je novozélandský dolar.

Nový Zéland má přes 4 miliony obyvatel, převážně žijících ve městech. Většina obyvatel je evropského původu (89%), zbylou část tvoří Maorové, Polynésané a noví imigranti. Standard životní úrovně je vysoký.

### 2.2 Historie oceňování

Oceňování nemovitostí na Novém Zélandě se v prvopočátku vyvíjelo v souvislosti s potřebou jejich zdanění. Mezi další faktory, které ovlivnily potřebu oceňování nemovitostí, můžeme řadit například:

- vzrůstající osídlení,
- snahu nastolit jednotnou úroveň oceňování,
- zařazení nových metod ze zahraničí včetně úpravy pro místní podmínky,
- rozhodnutí soudů, apod.

Z bohaté historie lze vybrat tyto nejdůležitější události:

- První záznamy o oceňování nemovitostí na Novém Zélandě se datují po roce 1840, kdy se postupovalo podle převzatých anglických metod.
- Během let 1878 a 1879 byly pro potřeby uzákoněné daně z nemovitostí poprvé oceněny všechny nemovitosti v zemi.
- V roce 1896 bylo zákonem ustanoveno vládní oddělení, které bylo pověřeno oceňováním nemovitostí na Novém Zélandě pro daňové a jiné vládní účely.
- První profesionální organizace sdružující odhadce byla založena v Aucklandu v roce 1910.
- V 30. letech minulého století byly postupně zaváděny moderní metody oceňování. Nejvyšší soud akceptoval princip závislosti ceny pozemku na jeho hloubce.
- V roce 1934 byla vydána první příručka pro odhadce.
- V roce 1938 byla zahájena první studia pro odhadce na dvou univerzitách.

- V témže roce byl ustanoven The New Zealand Institute of Valuers, jehož vznik navrhli členové tří hlavních asociací odhadců v zemi.
- V roce 1948 byl vydán zákon o odhadcích, na jehož základě byl vytvořen úřad pro registraci odhadců a který dal stávajícímu The New Zealand Institute of Valuers zákonnou formu.

### 2.3 The New Zealand Institute of Valuers (NZIV)

Ve 30. letech minulého století působilo na Novém Zélandě již několik organizací odhadců. Aby se zamezilo dalšímu tříštění, navrhli členové tří hlavních organizací v zemi vznik *The New Zealand Institute of Valuers* (dále jen Institut), který byl ustanoven v roce 1938. Tento Institut pak díky zákonu o odhadcích z roku 1948 dostal zákonnou formu.

#### 2.3.1 Hlavní cíle Institutu

Institut má za úkol naplňovat následující cíle:

- zaručit, že služby poskytované členy institutu veřejnosti budou na vysoké úrovni,
- podporovat a zlepšovat řádné vztahy mezi odhadci,
- potlačit nezákonné, nečestné, nesprávné a neobjektivní praktiky při oceňování,
- pracovat na zdokonalování zákonů spojených s oceňováním nemovitostí,
- šířit znalosti týkající se oceňování nemovitostí a příbuzných předmětů,
- vytvořit prostředí pro smírná řešení profesních neshod,
- chránit a podporovat zájmy profese a zájmy veřejnosti ve vztahu k oceňování nemovitostí.

#### 2.3.2 Orgány Institutu

Institut má svoji radu, která řídí a kontroluje chod Institutu. Jejími členy jsou volení zástupci z každé pobočky, prezident Institutu a dále člen, kterého jmenuje „hlavní odhadce“ (*Valuer-General*) ze zákona. Rada volí svého prezidenta a viceprezidenta.

Dalším orgánem je výkonná pětičlenná komise, která je jmenována radou. Důležitou osobou je hlavní sekretář, který vede seznam členů a studentů Institutu, spravuje jeho účet, dohlíží na zápisy ze všech schůzí, vyřizuje korespondenci a vybírá poplatky a příspěvky.

Institut má své pobočky, které dostávají finanční podporu od rady Institutu. Každá pobočka má svého předsedu a místopředsedu, komisi a sekretáře.

#### 2.3.3 Členství v Institutu

Členy Institutu jsou především odhadci, kteří jsou registrováni na základě zákona, bez ohledu na to, zda o členství v Institutu žádají nebo ne. Dále se členem může stát i ten, kdo není registrován (např. z důvodu nízkého věku nebo malé praxe), ale splnil předepsané zkoušky, vyznačuje se dobrým charakterem a bezúhonnou pověstí a splňuje případné další podmínky dané radou Institutu.

Členové jsou děleni do těchto skupin: běžní členové, společníci, významní členové, zasloužilí členové, čestní členové Institutu, členové ve výslužbě, zakládající členové a studenti Institutu.

**Společníci** (*Associates*) musí splnit tyto podmínky: být registrovanými odhadci na základě zákona, být trvale zaměstnáni jako odhadci nejméně 4 roky, dosáhnout alespoň 25 let věku

a případně splnit i další podmínky dané radou Institutu. Smějí používat titul **A.N.Z.I.V.** (*Associate of New Zealand Institute of Valuers*), uváděný za jménem.

**Významní členové** (*Fellows*) musí být navrženi na toto postavení komisí své pobočky Institutu. Musí splnit tyto podmínky: dosáhnout věku alespoň 35 let, být alespoň po dobu 6 let členy Institutu jako společníci a vyhovovat případným dalším podmínkám rady Institutu. Rada musí dále shledat, že jejich přístup k práci a vážnost mezi ostatními členy jsou takové, aby odpovídaly tomuto postavení. Smějí používat titul **F.N.Z.I.V.** (*Fellow of New Zealand Institute of Valuers*), uváděný za jménem.

Studenti Institutu musí splnit tyto podmínky: mít dobrý charakter a bezúhonnou pověst, dosáhnout alespoň 16 let věku, splnit učební standard, který předepisuje rada Institutu a případně vyhovovat jejím dalším podmínkám. Nesmějí se však prezentovat jako členové Institutu. Těmi se mohou stát jedině po složení předepsaných zkoušek.

Každý registrovaný odhadce, který přestane být registrován na základě zákona, zároveň přestává být členem Institutu. Členství může být také odňato např. v případě, kdy je prokázáno, že přijetí do Institutu bylo nesprávné nebo při zbankrotování či insolventnosti člena. Dále tehdy, pokud člen zneužije svého postavení, poruší etický kodex Institutu nebo nezaplatí členský příspěvek.

#### 2.3.4 Zkoušky

Žadatele o členství nebo žadatele o postup zkouší zkušební komise, kterou jmenuje rada Institutu. Například při zkoušce na místo společníka Institutu musí žadatel potvrdit své znalosti z oblasti principů a metod oceňování nemovitostí, příslušných zákonů, ekonomiky, stavebních konstrukcí, dělení pozemků a územního plánování. Ve výjimečných případech, pokud má žadatel akademickou kvalifikaci rovnou nebo vyšší než je potřeba pro složení zkoušek, může mu být celá zkouška, nebo její část, odpuštěna.

#### 2.3.5 Etický kodex

Hlavní body etického kodexu:

- Povinností člena je poskytovat služby klientovi nebo zaměstnavateli s absolutní věrností, vykonávat profesi s ohledem na ideály bezúhonnosti, cti a vybraného chování, být loajální k Institutu a chovat se v duchu spravedlnosti a dobré vůle ke kolegům, zaměstnancům a podřízeným.
- Člen se má chovat tak, aby pomáhal udržet dobrou pověst Institutu a vážnost profese.
- Pokud je člen požádán o ocenění nemovitosti nebo o názor na ni, nesmí sdělit neuvážený závěr, aniž by pečlivě prostudoval všechny podklady a zvážil všechny okolnosti.
- Člen musí být nezávislý, chovat se a pracovat nestranně.
- Ve věcech záležitostí klienta musí být člen naprosto důvěryhodný a spolehlivý, všechny důvěrné informace poskytnuté klientem nesmí bez jeho souhlasu předat nikomu jinému. Za porušení tohoto pravidla se nepovažuje legální zodpovídání otázek před soudem, ke kterému by byl člen předvolán jako svědek.
- Člen musí informovat klienta o případných obchodních spojeních, zájmech a jiných věcech, které by se střetávaly s jeho objednávkou.

- Člen nesmí provést odhad, ke kterému nemá kvalifikaci a kde je jakákoliv pochybnost ohledně jeho pravomocí a zkušeností.
- Vyúčtování za práci musí být přiměřené a případně vysvětleno klientovi.
- Člen nesmí nikomu zaplatit za to, aby ho představil klientovi.
- V případě, že je člen zaměstnaný, nepřijme profesní práci na svůj vlastní účet bez souhlasu zaměstnavatele, nebo pokud to neumožňuje jejich vzájemná smlouva.
- Člen se musí vyvarovat takového chování, které by zapříčinilo znevážení jeho osoby, Institutu nebo celé profese.
- Inicialy F.N.Z.I.V a A.N.Z.I.V označující pozici členů a zákonné označení **Registered Valuer (registrovaný odhadce)** a **Public valuer (veřejný odhadce)** mohou být užity pouze bezprostředně se jménem člena. Tato označení, jméno člena a jeho podpis musí být uvedeny v každém odhadu a zprávě.
- Pokud člen podepíše zprávu jako hlavní osoba, uznává plnou zodpovědnost za věci obsažené v této zprávě i v případě, že jde o výsledky šetření někoho jiného.
- Prezentace profesní práce člena nesmí být v rozporu s etickým kodexem, nesmí obsahovat žádné odkazy na klienta bez jeho souhlasu a nesmí být zavádějící.
- Žádné označení nebo znak Institutu nesmí být použity bez předchozího souhlasu rady Institutu.

### 2.4 The Property Institute of New Zealand (PINZ)

The Property Institute of New Zealand vznikl v roce 2000. Jeho vznik přinesl propojení tří stávajících institutů – The New Zealand Institute of Valuers (NZIV), The Institute of Plant & Machinery Valuers (IPMV) a The Property & Land Economy Institute of New Zealand (PLEINZ). Členové těchto institutů se dohodli, že je potřeba spojit profese pracující s nemovitostmi a příbuzné profese, a tím zkvalitnit služby poskytované veřejnosti.

The Property Institute of New Zealand poskytuje svým členům profesní zázemí a chce zlepšovat jejich práci a profesní dovednosti. Má asi 3 000 členů, kteří poskytují služby týkající se nemovitostí. Je to např. správa nemovitostí, poradenství, výstavba, oceňování nemovitostí, oceňování strojů a zařízení, finanční analýzy, prodej a nájem nemovitostí, řízení projektů a další. The Property Institute of New Zealand má 17 poboček na Novém Zélandě, jednu ve Spojeném království, množství zahraničních členů a je napojen na jiné mezinárodní organizace.

### 2.5 Oceňovací předpisy a odborná literatura na Novém Zélandě

#### 2.5.1 Oceňovací předpisy

Nejdůležitějšími předpisy upravující oceňování nemovitostí a organizaci odhadců jsou:

- Valuers Act 1948 (Zákon o odhadcích).
- Rating Valuation Act 1998 (Zákon o oceňování nemovitostí pro daňové účely).

Odhadci musí pracovat v souladu s řadou dalších zákonů, které se týkají pronajímání nemovitostí, poskytování půjček a hypoték na nemovitosti, pojišťovnictví, prodeje státních nemovitostí, odškodnění za vyvlastnění nemovitostí, apod.

#### 2.5.1.1 Valuers Act 1948 (Zákon o odhadcích)

Zákon ustanovuje The New Zealand Institute of Valuers. Určuje jeho organizaci a pravomoci, stanoví podmínky pro členství.

Tento zákon dále ukládá povinnost registrace odhadců a zřizuje úřad pro registraci odhadců. Úřad řídí **Valuer-General (hlavní odhadce)**, který je jeho předsedou, a čtyři registrovaní odhadci jmenovaní ministrem, z nichž dva jsou jmenováni na doporučení Institutu. Hlavním úkolem úřadu je chránit a podporovat zájmy profese a zájmy veřejnosti ve vztahu k oceňování nemovitostí a příbuzným činnostem.

Zákon zřizuje registr odhadců, který je přístupný veřejnosti. Každý registrovaný odhadce (zapsaný do seznamu) obdrží certifikát o registraci, kterým prokazuje oprávněnost vykonávat svou profesi. Certifikát se musí každý rok obnovovat.

Pro dosažení registrace musí mít odhadce alespoň 23 let a mít dobrý charakter a bezúhonnou pověst. Dále musí splnit některou z následujících podmínek:

- Vlastnit diplom či certifikát z oboru, který úřad uzná, nebo složit zkoušky předepsané úřadem a doložit během 10 let předcházejících žádosti o registraci alespoň 3 roky praxe v oceňování nemovitostí na Novém Zélandě.
- Vlastnit diplom nebo certifikát z oboru ze zahraničí, který úřad uzná, doložit během 10 let předcházejících žádosti o registraci alespoň 3 roky praxe v oceňování nemovitostí na Novém Zélandě, z toho 1 rok praxe musí být během posledních 3 let. Musí složit zkoušky předepsané úřadem a ke dni podání žádosti, nebo během předchozích 12 měsíců, musí být řádným členem zahraničního institutu nebo asociace odhadců, se kterými má úřad vzájemnou dohodu.

Jméno odhadce může být ze seznamu odstraněno na základě těchto skutečností:

- Adresa odhadce je neplatná a jeho pobyt nelze zjistit.
- Prokázalo se, že odhadce byl zapsán do seznamu na základě nepravdivých tvrzení.
- Odhadce nezaplatil členský příspěvek Institutu nebo každoroční poplatek za registraci.
- Odhadce se choval tak, že podle mínění úřadu by neměl být registrován.
- Odhadce byl odsouzen za čin, který se trestá dvěma nebo více lety vězení.
- Odhadce byl odsouzen za čin, který poškodil jeho pověst na veřejnosti.
- Odhadce porušil etický kodex Institutu.
- Odhadce sám požádal o vyloučení ze seznamu.

#### 2.5.1.2 Rating Valuation Act 1998 (Zákon o oceňování nemovitostí pro daňové účely)

Podle tohoto zákona se provádí pravidelné oceňování všech nemovitostí na Novém Zélandě. Na základě těchto ocenění mají úřady místní samosprávy právo určovat poplatky, které jim platí vlastníci nemovitostí za poskytované služby.

Ocenění konkrétní nemovitosti je založeno na porovnání s cenami podobných prodaných nemovitostí v dané lokalitě.

Každý vlastník nemovitosti dostane oznámení o tomto ocenění pokaždé, když je provedeno, a také v případě, pokud je na nemovitosti provedena významná změna.

Ocenění se skládá z následujících tří položek:

- **Capital Value (Celková hodnota nemovitosti)**

Cena, kterou může majitel očekávat, pokud svou nemovitost, nezátíženou žádnou půjčkou nebo jinými závazky, nabídne k prodeji v době odhadu za rozumných podmínek jako čestný prodejce.

- **Land Value (Hodnota pozemku)**

Cena, kterou může majitel očekávat, pokud svůj pozemek, bez jakékoliv stavby, nezátížený žádnou půjčkou nebo jinými závazky, nabídne k prodeji v době odhadu za rozumných podmínek jako čestný prodejce. Předpokládá se nejlepší využití pozemku.

- **Value of Improvements (Hodnota staveb)**

Zjednodušeně řečeno vyjadřuje hodnotu, kterou stavby zhodnocují pozemek. Je to všechno materiálu a všechna práce dosud vynaložené na pozemku, které zvyšují hodnotu pozemku a v době odhadu jejich přínos trvá.

### 2.5.2 Odborná literatura

Stěžejní publikací pro studenty i odhadce na Novém Zélandě je obsáhlá kniha *Urban Valuation in New Zealand – Volume I*, kterou napsal pan Rodney L. Jefferies. Kniha rozebírá základní principy a metody oceňování nemovitostí a jsou v ní uvedeny odkazy na publikace dalších autorů. V druhém dílu knihy stejného autora – *Valuation in New Zealand – Volume II*, jsou rozebrány složitější případy oceňování nemovitostí, jako jsou obchodní centra, apod.

## 3. TEORIE OCEŇOVÁNÍ NEMOVITOSTÍ NA NOVÉM ZÉLANDE

### 3.1 Základní principy oceňování

V novozélandské oceňovací teorii jsou zahrnuty základní principy, které se vyvinuly z ekonomických analýz a ekonomické teorie a také z rozhodnutí soudů, které vlastně rozhodovaly o správnosti nových oceňovacích postupů. Jde o následující principy:

1. *Willing Selling – Willing Buyer* (Ochotný kupující – ochotný prodávající).
2. *Contribution* (Příspěvní).
3. *Substitution* (Náhrada).
4. *Anticipation* (Očekávání).
5. *Replacement Cost, Reinstatement Cost, Reproduction Cost* (Zjištění věcné hodnoty).
6. *Highest and Best Use* (Nejlepší využití).
7. *Cost versus Value* (Cena versus hodnota).

#### 3.1.1 Willing Selling – Willing Buyer

##### (Ochotný kupující – ochotný prodávající)

Tento princip se používá jako test, zda lze provedené transakce na trhu použít pro porovnávací evidenci v oceňovacím procesu.

Reprezentuje ideální tržní cenu, kterou by zaplatil dobrovolně rozumný, ale ne příliš úzkostlivý, kupující v dobré vůli za nemovitost, která je dobrovolně nabízena rozumným, ale ne příliš úzkostlivým, prodávajícím v dobré vůli. Obě strany mají běžné akceptovatelné požadavky týkající se podmínek a termínů. Tento princip je také obsažen v definici „*Capital Value*“ v novozélandském zákoně o oceňování nemovitostí pro daňové účely (viz kapitola 2.5.1.2).

Souhrnně lze tento princip popsat tak, že musí existovat kupující a prodávající v konkurenčním prostředí, obě strany musí být informovány o nemovitostech a transakcích na trhu, transakce musí být přizpůsobené převládajícím podmínkám trhu, finančním termínům a vystavení na trhu, jednání stran musí být moudré, racionální a typické, bez podvodu, tajných dohod a nesprávného vysvětlení.

#### 3.1.2 Contribution (Příspěvní)

Hodnota každé části nemovitosti je určena tím, kolik její existence přidává k hodnotě celku. Neboli hodnotu části lze vyjádřit množstvím, o které by se hodnota nemovitosti zmenšila, kdyby tato část neexistovala.

Tento princip je zahrnut v množství oceňovacích technik a přístupů, např. při určování „*Value of Improvements*“ v novozélandském zákoně o oceňování nemovitostí pro daňové účely (viz kapitola 2.5.1.2).

Příklady uplatnění v oceňovacích přístupech:

- úprava velikosti pozemku při metodě používající jednotkovou cenu za akr při oceňování průmyslových pozemků,
- úprava přílišné délky uliční strany pozemku při oceňování jednoduchého rodinného bydlení,
- výpočet míry ovlivnění ceny znehodnocením a nemoderností nemovitosti při nákladovém ocenění.

#### 3.1.3 Substitution (Náhrada)

Předpokládá se, že rozumný kupující nezaplatí za nemovitost (nebo za nájem) více, než co by stála (byla k pronajmutí) stejná náhradní nemovitost nabízená na trhu. Ocenění podle tohoto principu předpokládá určení pravděpodobné ceny nebo nájmu náhradní nemovitosti, nabízející stejné nebo podobné možnosti a funkce jako oceňovaná nemovitost.

Tento princip je důležitý při nákladovém ocenění, kdy se předpokládá, že rozumný kupující nezaplatí za nemovitost více, než by ho stálo získat nové místo a postavit podobnou stavbu. Přihlíží se ovšem k tomu, že cena existující nemovitosti je nižší vzhledem k jejímu věku a stavu.

Princip je obsažen také např. v porovnávací metodě, kdy se hodnota nemovitosti určí pomocí porovnání s podobnými právě prodanými nebo nabízenými nemovitostmi na trhu.

#### 3.1.4 Anticipation (Očekávání)

Hodnota nemovitosti spočívá v budoucích výhodách, které budou čerpány a jsou očekávány. Ocenění zahrnuje interpretaci očekávaných budoucích tržních podmínek a výhod, které přinese vlastnictví (pronájem) nemovitosti. Princip je obsažen ve výnosovém ocenění.

#### 3.1.5 Replacement Cost, Reinstatement Cost, Reproduction Cost (Zjištění věcné hodnoty)

**Replacement cost:** cena, za kterou je možno nahradit stavbu novými materiály tak, aby byla zajištěna stejná funkčnost při použití co nejpodobnějších dostupných moderních materiálů a konstrukčních postupů a při zachování stejné kvality, kterou má existující objekt.

**Reinstatement cost:** jde o podobný koncept jako je předchozí, ale berou se v potaz i dnešní nařízení a požadavky zákonů a vyhlášek.

Používá se především při oceňování pro pojišťovny.

**Reproduction cost:** počítá s nahrazením objektu tak, aby byl zachován přesně stejný vzhled a charakter a aby byly použity stejné materiály, které jsou dostupné a případně je možné je speciálně vyrobit, výsledkem má být kopie originálu (např. historické budovy). Dále se bere v úvahu znehodnocení originální stavby.

### 3.1.6 Highest and Best Use (Nejlepší využití)

V době ocenění takové využití nemovitosti, které je nejvíce výnosné, vhodné, legální a pravděpodobné. S tímto principem pracuje i novozélandský zákon o oceňování nemovitostí pro daňové účely (viz kapitola 2.5.1.2).

### 3.1.7 Cost versus Value (Cena versus hodnota)

Jde o princip, který říká, že cena se nemusí rovnat hodnotě nemovitosti. Zásada, že cena určuje horní limit pro hodnotu, což je základní předpoklad principu Substitution, neplatí vždy. Nemovitost může být prodána za vyšší cenu, než by stálo její znovupostavení, a naopak.

### 3.2 Základní oceňovací přístupy

Základní oceňovací přístupy, které používají odhadci na Novém Zélandě jsou:

1. *Sales Comparison* (Porovnávací metoda).
2. *Replacement* (Zjištění věcné hodnoty).

3. *Investment* (Zjištění výnosové hodnoty).

4. *Development project valuation* (Projekt výstavby).

### 3.2.1 Sales Comparison (Porovnávací metoda)

Odhadce buď přímým srovnáním nebo použitím různých metod interpretuje data z transakcí na trhu s nemovitostmi, aby zjistil tržní hodnotu oceňované nemovitosti. Použití je možné pro nezastavěný i zastavěný pozemek.

Spolehlivost této metody závisí především na kvalitní databázi a správné interpretaci tržních faktorů.

### 3.2.2 Replacement (Zjištění věcné hodnoty)

Někdy je tato metoda také označována jako „*cost approach*“ nebo „*summation approach*“. Metoda je vhodná pouze pro zastavěný pozemek.

Nejprve je oceněn pozemek, jako by na něm nestála žádná stavba, s ohledem na jeho **nejlepší využití (highest and best use)**. Dalším krokem je zjištění věcné hodnoty staveb se zohledněním opotřebení, nemodernosti a případných dalších faktorů, které určují rozdíl v ceně mezi hypotetickou novou a oceňovanou nemovitostí.

Potíže mohou nastat při určování, co je nejlepším využitím pozemku. Účinnost této metody klesá s narůstajícím opotřebením staveb nebo v lokalitách se změnou využití pozemků. Pokud se liší cena stanovená touto metodou od zjištěné tržní ceny, pak určující je tržní cena.

**Tab.1. Navrhované užití metod pro různé typy nemovitostí**

| TYP NEMOVITOSTI                     | METODA                          |                                        |                    |                                                  |
|-------------------------------------|---------------------------------|----------------------------------------|--------------------|--------------------------------------------------|
|                                     | SALES COMPARISON                | REPLACEMENT                            | INVESTMENT         | DEVELOPMENT PROJECT                              |
| Rodinné domy                        | obvykle nejlepší                | obvykle spolehlivé                     | nevhodné           | nevhodné                                         |
| Částečně pronajaté rodinné domy     | obvykle nejlepší                | může být užitečné                      | částečně prospěšné | nevhodné                                         |
| Byty se samostatným vchodem z ulice | obvykle nejlepší                | obvykle nespolehlivé, nutná modifikace | nevhodné           | nevhodné                                         |
| Byty ve vícebytových domech         | nepravděpodobné získat evidenci | užitečná kontrola                      | užitečná kontrola  | obvykle nejlepší                                 |
| Pronajaté byty                      | prospěšné                       | užitečná kontrola                      | obvykle nejlepší   | pokud je zde možnost bytů se samostatným vchodem |
| Pozemky pro další dělení            | nejlepší, pokud je to možné     | nevhodné                               | nevhodné           | obvykle nejlepší                                 |
| Nezastavěné pozemky                 | nejlepší                        | nevhodné                               | nevhodné           | užitečná kontrola, pokud je to vhodné            |
| Továrny – užívané vlastníkem        | obtížné                         | obvykle nejlepší                       | užitečná kontrola  | nevhodné                                         |
| Továrny – pronajaté                 | obtížné                         | užitečná kontrola                      | obvykle nejlepší   | někdy vhodné                                     |
| Motely                              | prospěšné                       | omezené užití                          | obvykle nejlepší   | nevhodné                                         |
| Hotely                              | prospěšné                       | omezené užití                          | obvykle nejlepší   | nevhodné                                         |
| Maloobchody                         | obtížné                         | užitečná kontrola                      | obvykle nejlepší   | někdy vhodné                                     |
| Kanceláře                           | obtížné                         | užitečná kontrola                      | obvykle nejlepší   | někdy vhodné                                     |
| Kostely                             | nevhodné                        | jedině možné                           | nevhodné           | nevhodné                                         |
| Haly/Speciální stavby               | někdy                           | užitečné                               | někdy vhodné       | nevhodné                                         |
| Malé zemědělské usedlosti           | obvykle nejlepší                | užitečná kontrola                      | nevhodné           | nevhodné                                         |
| Ovčí farmy                          | obvykle nejlepší                | užitečná kontrola                      | někdy vhodné       | nevhodné                                         |
| Mléčné farmy                        | obvykle nejlepší                | užitečná kontrola                      | nevhodné           | nevhodné                                         |
| Sady/Drůbeží farmy                  | obvykle nejlepší                | užitečná kontrola                      | užitečná kontrola  | nevhodné                                         |

### 3.2.3 Investment (Zjištění výnosové hodnoty)

Tato metoda je někdy nazývána „*income approach*“ nebo „*capitalisation method*“ nebo „*productive valuation*“.

Je vhodná pro oceňování pronajatých nemovitostí. Předpokládá existenci dostatečně široké evidence prodejů podobných nemovitostí určených pro pronajímání a dostatek dat k analyzování hrubých a čistých příjmů dosahovaných investory podobných nemovitostí. Úroková míra se zjišťuje analýzou prodejů podobných nemovitostí.

### 3.2.4 Development project valuation (Projekt výstavby)

Používá se u nezastavěných nebo zastavěných pozemků, které jsou vhodné pro další prodej, případně po rozdělení na menší parcely.

Počítá se s investováním prostředků do dělení pozemků, na postavení nových budov nebo jiných staveb. Sestaví se hypotetický rozpočet, do něhož se zahrne množství různých výdajů i zisk investora. Od předpokládané ceny nemovitosti již zainvestované a připravené k prodeji se odečtou všechny výdaje a výsledkem je hledaná hodnota nemovitosti.

Tab. 1, převzatá z publikace [2], ukazuje vhodnost užití metod pro různé typy nemovitostí.

## 4. METODY PRO OCEŇOVÁNÍ POZEMKŮ

V této kapitole jsou popsány metody pro oceňování následujících skupin pozemků:

1. Nezastavěné pozemky obecně.
2. Pozemky určené pro bydlení.
3. Pozemky určené k rozdělení.
4. Pozemky určené pro komerční využití.
5. Pozemky určené pro průmysl.

### 4.1 Oceňování nezastavěných pozemků obecně

Metody používané pro oceňování nezastavěných pozemků jsou následující:

1. *Site Valuing Method* (Metoda přímého porovnání).
2. *Area Method* (Metoda porovnání pomocí jednotkové ceny).
3. *Unit Metre Frontage Method* (Metoda porovnání pomocí jednotkové ceny s ohledem na délku uliční strany pozemku).
4. *Density Method* (Metoda porovnání pomocí jednotkové ceny s ohledem na hustotu zastavění).
5. *Residual Method* (Metoda zbytku).

První čtyři metody odpovídají přístupu *Sales Comparison*, liší se pouze jednotkou, pomocí které se provádí porovnání. Poslední metoda odpovídá přístupu *Development Project Valuation*.

#### 4.1.1 Site Valuing Method (Metoda přímého porovnání)

Jde o určení tržní hodnoty bez použití jednotky porovnání. Je to přímé porovnání mezi oceňovaným pozemkem a podobnými prodanými pozemky. Všechny odlišnosti – délku uliční strany, hloubku pozemku od ulice, průběh terénu, výhled, velikost, vybavenost a služby v okolí, místní faktory – posuzuje odhadce najednou. Tato metoda nezahrnuje žádné matematické vzorce a výpočty, blíží se přístupu kupujících.

Nejvhodnější je tato metoda u strmého pozemku s proměnlivým průběhem terénu. Dále je vhodná v případě, pokud u prodaných

pozemků není zjevná úměrnost mezi prodejními cenami pozemků a délkou jejich uliční strany, hloubkou nebo výměrou. Např. u strmých pozemků ve velkých městech, které mají výborný výhled a jiné zvláštní přednosti. Dále připadají v úvahu oblasti s levnou zástavbou a malá provinční města, kde ceny pozemků jsou velmi nízké, a malé zemědělské usedlosti.

Odhadci tuto metodu používají také pro první přístup nebo jako kontrolu.

#### 4.1.2 Area Method (Metoda porovnání pomocí jednotkové ceny)

Jde o porovnání pomocí jednotkové ceny. Jako jednotka výměry se užívá m<sup>2</sup> nebo ha. Přihlíží se k fyzickým a místním rozdílům a také k době, která uplynula od prodeje.

Metoda je nejvhodnější pro ocenění venkovských nemovitostí s tím, že různé části jedné farmy mohou mít jiné jednotkové ceny vzhledem k terénu, využití, typu půdy, apod.

Tato metoda se také často používá u velkých městských pozemků, určených pro obytné, průmyslové nebo komerční využití, které jsou vhodné pro další dělení.

#### 4.1.3 Unit Metre Frontage Method (Metoda porovnání pomocí jednotkové ceny s ohledem na délku uliční strany pozemku)

Tato metoda je vhodná pro pozemky s obytným, komerčním nebo průmyslovým využitím, u kterých se více méně shodují velikost, tvar, průběh terénu a jejich využití. Často je používána při jednotném oceňování velkých území, např. při hromadných oceněních prováděných vládním oddělením pro oceňování.

Nejprve se pozemek ocení podle délky uliční strany, a to tak, že se délka vynásobí speciální jednotkovou tržní cenou (viz definice dále), obvyklou pro pozemky v dané lokalitě. Poté se provede úprava s ohledem na odlišnost hloubky pozemku a to podle vlastní analyzované nebo jiné vhodné tabulky, vyjadřující závislost hodnoty pozemku na jeho hloubce.

Další úpravy se provádí vzhledem k odlišnostem v těchto věcech: průběh terénu, výhled, rohová poloha pozemku, zadní přístup a další faktory postihující zvláštní tvar pozemku. Úpravy pro hloubku a ostatní faktory se vyjadřují poměrem nebo v procentech.

#### Základní vzorec:

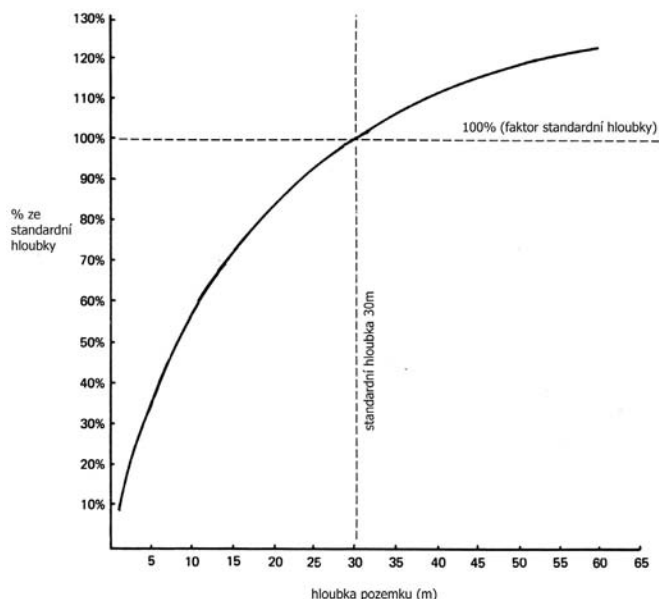
**délka uliční strany (m) × speciální jednotková tržní cena (\$) × hloubka (%) × průběh terénu (%) × výhled (%) = HODNOTA**

Speciální porovnávací jednotka se nazývá Unit Metre a je definována jako:

*Část pozemku, která má délku uliční strany o velikosti 1 m a definovanou standardní hloubku. Předpokládá se, že pozemek má přístup pouze z ulice, má rovnoběžné boční strany, které svírají pravý úhel s uliční stranou, a je plochý.*

Tabulka *Depth Table* vyjadřuje závislost mezi hodnotou pozemku a jeho hloubkou, kdy standardní hloubka se rovná 100% a odlišné hloubky jsou pak vyjádřeny jako poměr nebo procento ze 100% standardní hloubky.

Křivka vyjadřující závislost hodnoty pozemku na jeho hloubce se postupně zakřivuje. Hodnota pozemku sice s přibývajícím hloubkou roste, ale tento nárůst se zmenšuje.



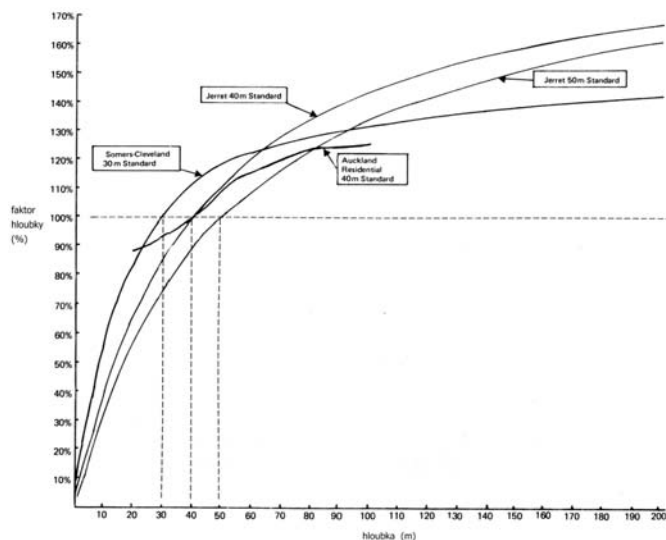
Obr. 2 Křivka náležející Somers Cleveland Depth Table se standardní hloubkou 30m

Na obr. 2, převzatém z publikace [2], je křivka náležející k *Somers Cleveland Depth Table*, která se používá na Novém Zélandě při ocenění pozemků s komerčním využitím.

V tabulkách jsou obvykle používány standardní hloubky 30, 40 nebo 50 m. Jde vlastně o průměrné hloubky pozemků. Tabulky s různými standardními hloubkami lze mezi sebou porovnávat.

Ideální je vytvořit tabulku analyzováním velkého množství prodejů pozemků se stejným využitím v dané lokalitě. Na Novém Zélandě se osvědčily některé tabulky převzaté z USA, které odpovídají i místním podmínkám. Nejpoužívanější je *Somers Cleveland Depth Table*, užívaná téměř univerzálně pro komerční pozemky. Další je *Jerrett Depth Table*, používaná pro průmyslové pozemky a na mnoha místech Nového Zélandu také pro pozemky v obytných lokalitách. Často si odhadci tyto tabulky upravují tak, aby odpovídaly co nejlépe místním podmínkám. Použití vhodné standardní hloubky závisí také na uvážení odhadce.

Jako příklad úpravy pro místní podmínky lze uvést tabulku pro obytné areály, kterou odvodili odhadci z pobočky Institutu



Obr. 3 Grafické porovnání tabulek vyjadřujících závislost ceny na hloubce pozemku

v Aucklandu z *Jerrett Depth Table* s ohledem na trh s nemovitostmi v Aucklandu.

Porovnání nejpoužívanějších tabulek, převzaté z publikace [2], je uvedeno v příloze č. 1. Jejich grafické porovnání, převzaté z publikace [2], je vidět na obr. 3.

Tab. 2 ukazuje používání tabulek pro různé typy nemovitostí. Toto rozdělení je platné ve většině městských regionů na Novém Zélandě.

## 4.1.4 Density Method (Metoda porovnání pomocí jednotkové ceny s ohledem na hustotu zastavění)

Jako jednotka porovnání je v tomto případě použita míra hustoty zastavění nebo obydlení pozemku, která buď existuje nebo je dána předpisy. V obytných areálech je jednotkou porovnání například počet bytů, v místech s velkou hustotou obyvatel pak počet osob nebo počet obytných místností.

Tuto metodu lze použít v následujícím případě, který je převzat z publikace [2]:

Pozemek o výměře 2 000 m<sup>2</sup>, který se prodal za \$ 48 000, se nachází v zóně určené pro vícebytovou zástavbu, kde je povoleno 120 obytných místností na 1 hektar. Na tomto pozemku lze postavit:

Tab. 2. Použití tabulek vyjadřujících závislost ceny na hloubce pozemku

| Využití pozemků | Používané tabulky                           | Upřesnění                                                                                                      | Standardní hloubka                                              | Nevýhody                                                                      |
|-----------------|---------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------|
| Komerční        | <b>Somers Cleveland</b> , případně upravená | Vhodná zejména ve venkovských městech, na předměstích a u hlubokých pozemků v centrálních komerčních oblastech | 30 m                                                            | Podceňuje hodnotu zadních částí pozemků vhodných pro jiné využití             |
| Průmyslové      | <b>Jerrett</b> , případně upravená          |                                                                                                                | 30 m – ve vnitřním městě<br>50 m – ostatní v městských areálech |                                                                               |
| Obytné          | <b>Jerrett</b> , případně upravená          | Vhodná pro oblasti s vysokou hustotou osídlení                                                                 | 40 m                                                            | Přeceňuje nadbytečnou hloubku pozemků v oblastech se zástavbou rodinnými domy |

$$\frac{2\,000\text{ m}^2}{10\,000\text{ m}^2} \times 120 \text{ obytných místností / ha} = \\ = 24 \text{ obytných místností maximálně,}$$

$$\$ 48\,000 / 24 = \$ 2\,000 \text{ za obytnou místnost}$$

nebo

12 bytů o 2 obytných místnostech, to je 24 obytných místností,

jednotková cena je \$ 48 000 / 12 bytů, to je \$ 4 000 / byt

nebo

5 bytů o 3 obytných místnostech, to je 15 obytných místností,  
jednotková cena je \$ 6 000 / byt,

1 byt o 4 obytných místnostech, to je 4 obytné místnosti,  
jednotková cena je \$ 8 000 / byt,

**1 byt o 5 obytných místnostech, to je 5 obytných místností,  
jednotková cena je \$ 10 000 / byt,**

průměrně za 7 bytů, to je 24 obytných místností,

jednotková cena je \$ 48 000 / 7 bytů, to je \$ 6 857 / byt

nebo

8 bytů o 3 obytných místnostech, to je 24 obytných místností,  
jednotková cena je \$ 48 000 / 8 bytů, to je \$ 6 000 / byt.

Z příkladu je patrné, že porovnávání na základě bytů může přinést znatelné rozdíly v sazbách z důvodu různých možných velikostí bytů. Porovnání za obytné místnosti je tedy vhodnější.

Tato metoda s sebou nese některé další problémy. V areálech, kde jsou stejné pozemky vyhledávány pro výstavbu jak rodinných domů tak i bytů určených k pronájmu, není mezi povolenou hustotou a zaplacenou cenou významný vztah. S větší povolenou hustotou na pozemku se nezvyšují úměrně zisky investorů, protože náklady na rozsáhlejší výstavbu se zvětšují. Povolená hustota na pozemku se nemusí rovnat jeho nejlepšímu využití.

Tuto metodu je možné použít jen tehdy, pokud se prokáže, že trh s pozemky je založen na základě kritéria hustoty.

Stále je potřeba sledovat odlišnosti dané lokality, průběhu terénu, výhledu, přístupu a vlivu rohové polohy pozemků. Dále je třeba zkoumat, zda není výhodnější další dělení pozemku pro výstavbu menších obytných objektů.

Na Novém Zélandě byly prováděny i aplikace této metody na pozemky určené pro komerční využití. Pro pozemky využitelné pro průmysl nebyla tato metoda shledána jako vhodná.

### 4.1.5 Residual Method (Metoda zbytku)

Podle této metody je hodnota pozemku zbytkovou hodnotou odvozenou od výnosové hodnoty, která by byla hypoteticky dosažena výstavbou na pozemku tak, aby bylo dosaženo jeho nejlepšího využití. Od takto zjištěné výnosové hodnoty se odečtou náklady na výstavbu (včetně ostatních nákladů s tím spojených) a výsledný rozdíl se rovná hodnotě pozemku.

Tato metoda se používá jen jako kontrolní. Je nejužitečnější, pokud nejlepším využitím pozemku je výstavba objektu určeného k pronajímání. Metoda není vhodná pro pozemky určené pro výstavbu obytných budov užívaných pouze vlastníkem. Dále se nehodí pro pozemky určené pro průmyslové využití nebo pro

pozemky s ostatní formou výstavby, kdy nejlepším využitím bude užívání pouze vlastníkem.

Hodnota pozemku, určená touto metodou, musí korespondovat s hodnotami získanými z analýzy prodejů podobných pozemků. Tam, kde chybí data o prodejkách, je tato metoda jedinou vhodnou pro ocenění pozemků určených ke komerčnímu využití.

## 4.2 Oceňování pozemků určených pro bydlení

### 4.2.1 Pozemky určené pro samostatné rodinné domy

Velmi vhodná metoda pro oceňování těchto pozemků je *Unit Metre Frontage Method*. Také se používá *Site Valuing Method*.

V následujícím textu jsou rozebrány hlavní faktory, ovlivňující oceňování pozemků určených pro samostatné rodinné domy. Tyto faktory lze posoudit najednou při oceňování dle *Site Valuing Method*. Při oceňování pomocí *Unit Metre Frontage Method* jsou tyto faktory zahrnuty do ocenění vždy předem určeným způsobem. Různé úpravy, dále uvedené u těchto faktorů, se týkají postupu při používání *Unit Metre Frontage Method*.

#### 4.2.1.1 Úprava délky uliční strany

Minimální délka uliční strany pozemku je dána předpisy, většinou je to 15–18 m. Z analýz prodejů pozemků s delší uliční stranou než 18 m se potvrdilo, že s narůstající délkou se hodnota pozemku zvyšuje méně výrazně. V lepších čtvrtích ovšem může být zájem o pozemky s delší uliční stranou z důvodu možnosti stavět rozlehlejší a reprezentativnější domy.

Pokud má pozemek příliš dlouhou uliční stranu, používají se následující tři postupy k úpravě její velikosti:

- Uplatní se procentuální srážka na celou délku uliční strany (asi 5 až 10 % podle vzrůstající délky strany).
- Použije se jednotná procentuální srážka nebo srážka vyjádřená zlomkem na nadbytečnou část délky strany (např. počítá se jen s polovinou části, která převyšuje obvyklou délku této strany pozemku).
- Uplatní se postupné snižování nadbytku délky uliční strany (např. počítá se jen s polovinou části, která převyšuje obvyklou délku v pásmu od 18 m do 24 m, pak jen se čtvrtinou části přesahující 24 m, nebo se použije jiná obměna).

Opět je třeba dát pozor na případnou možnost dělení pozemku.

Úprava se provádí i v případě, že pozemek je naopak užší, než obvykle. V tomto případě platí, že hodnota pozemku klesá se zmenšující se délkou uliční strany, ale jde o pokles méně výrazný, než by odpovídalo při přímém užití *Unit Metre Frontage Method*. Stávající délka se v tomto případě zvětší a to v závislosti na tom, o kolik je menší než obvyklá délka. Např. připočte se půl metru na každý metr, o který je délka uliční strany menší než délka obvyklá. Například, má-li pozemek délku strany 13 m a uvažujeme-li obvyklou délku 15 m, při ocenění se počítá s délkou 14 m.

#### 4.2.1.2 Hloubka

Časem se u pozemků ustálily typické hloubky, nyní lze nejčastěji najít pozemky s hloubkou 40 až 50 m. Opět je třeba zkoumat případnou možnost dělení pozemku.

V případě nepravidelného tvaru zadní hranice pozemku se při

oceňování používají dva hlavní postupy:

- 1) Nestejnoměrná hloubka je zprůměrována tak, že celková výměra pozemku se vydělí délkou uliční strany a získá se průměrná hloubka. Podmínkou je rovnoběžnost bočních stran pozemku. Tato metoda dává pozemku stejnou hodnotu, jako kdyby měl tvar rovnoběžníku.
- 2) Nezprůměruje se hloubka pozemku, ale údaje v procentech, které přísluší délkám bočních stran podle tabulky vyjadřující závislost hodnoty pozemku na jeho hloubce. Méně žádoucím částečným zadáním ploch pozemku – vystupujícím rohům apod. – je touto metodou přidělena menší hodnota, což je v souladu s podstatou tabulek.

Mezi výsledky obou metod je jen velmi malý, nevýznamný rozdíl.

## 4.2.1.3 Tvar

Při nepravidelném tvaru pozemku je třeba nejprve posoudit, zda je pozemek vůbec vhodný k zastavění.

U pozemků, které mají tvar rovnoběžníku (šířka pozemku se s hloubkou nemění), se při uplatnění *Unit Metre Frontage Method* do výpočtu dosazuje délka uliční strany.

Jiné je to v případě, že šířka pozemku se s hloubkou mění. To se týká pozemků, které mají tvar lichoběžníku nebo různoběžníku. V tomto případě se na místo délky uliční strany dosazuje šířka pozemku v jeho třetině délky od ulice, čímž se vlastně proměnlivá šířka zprůměruje. Podobně se postupuje i u pozemků s více nepravidelným tvarem.

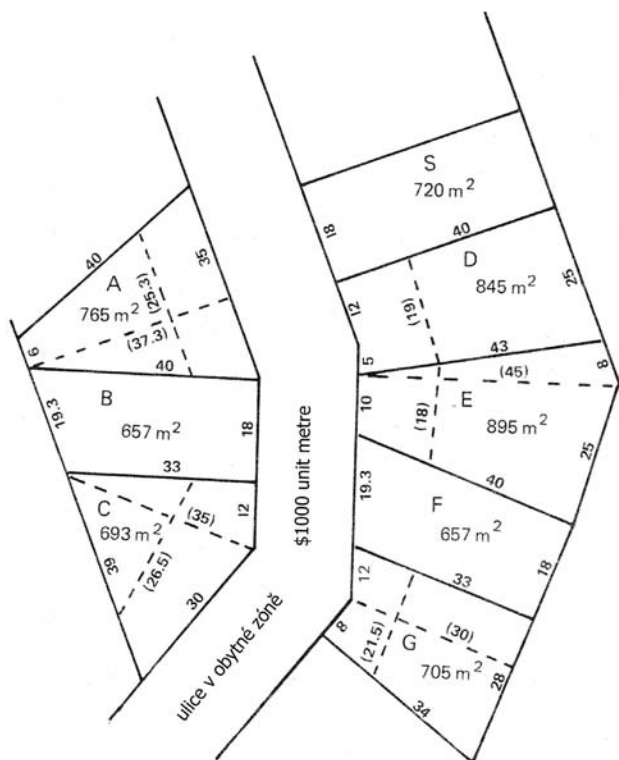
Často se uplatňují sračky u pozemků s velmi nevhodnými, nepravidelnými tvary.

Konečné rozhodnutí při posuzování vlivu tvaru pozemku na jeho hodnotu musí být provedeno uvážlivě. Pokud výše uvedené úpravy

nedávají smysl, je vhodnější pozemek ocenit přímým porovnáním pomocí *Site Valuing Method*.

Na obr. 4, převzatém z publikace [2], je zobrazeno několik pozemků s různými tvary, se kterými se lze často na Novém Zélandě setkat. Dále je uvedena ukázka jejich ocenění na základě výše popsaných principů. Pro výpočty byla použita *Jerrett DepthTable* se standardní hloubkou 40 m.

- pozemek S: délka uliční strany: 18 m, není potřeba úprava  
hodnota:  $18 \text{ m} \times \$ 1\,000 \times 100\%$  hloubky  
 $\Rightarrow \$ 18\,000$
- pozemek A: délka uliční strany: šířka ve třetině = 25,3 m  
upraveno na:  $18 \text{ m} + \frac{1}{2} (25,3 \text{ m} - 18 \text{ m}) = 21,65 \text{ m}$   
hodnota:  $21,65 \text{ m} \times \$ 1\,000 \times 96,5\%$  hloubky  
 $\Rightarrow \$ 20\,892,25 \div \$ 20\,900$
- pozemek B: délka uliční strany: 18 m, není potřeba úprava  
průměrná hloubka v %:  
 $(100\% + 90,4\%) / 2 = 95,2\%$   
hodnota:  $18 \text{ m} \times \$ 1\,000 \times 95,2\%$  hloubky  
 $\Rightarrow \$ 17\,136 \div \$ 17\,100$
- pozemek C: délka uliční strany: šířka ve třetině = 26,5 m  
upraveno na:  $18 \text{ m} + \frac{1}{2} (26,5 \text{ m} - 18 \text{ m}) = 22,5 \text{ m}$   
průměrná hloubka v %:  
 $(90,4\% + 93,3\% + 98,7\%) / 3 = 94,1\%$   
hodnota:  $22,5 \text{ m} \times \$ 1\,000 \times 94,1\%$  hloubky  
 $\Rightarrow \$ 21\,172,5 \div \$ 21\,200$
- pozemek D: délka uliční strany: šířka ve třetině = 19 m  
není potřeba úprava  
průměrná hloubka v %:  
 $(100\% + 103,6\%) / 2 = 101,8\%$   
hodnota:  $19 \text{ m} \times \$ 1\,000 \times 101,8\%$  hloubky  
 $\Rightarrow \$ 19\,342 \div \$ 19\,300$
- pozemek E: délka uliční strany: šířka ve třetině = 18 m  
není potřeba úprava  
průměrná hloubka v %:  
 $(103,6\% + 105,9\% + 100\%) / 3 = 103,2\%$   
hodnota:  $18 \text{ m} \times \$ 1\,000 \times 103,2\%$  hloubky  
 $\Rightarrow \$ 18\,576 \div \$ 18\,600$
- pozemek F: délka uliční strany: 18 m  
není potřeba úprava  
průměrná hloubka v %:  
 $(100\% + 90,4\%) / 2 = 95,2\%$   
hodnota:  $18 \text{ m} \times \$ 1\,000 \times 95,2\%$  hloubky  
 $\Rightarrow \$ 17\,136 \div \$ 17\,100$
- pozemek G: délka uliční strany: šířka ve třetině = 21,5 m  
upraveno na:  $18 \text{ m} + \frac{1}{2} (21,5 \text{ m} - 18 \text{ m}) = 19,75 \text{ m}$   
průměrná hloubka v %:  
 $(90,4\% + 85,7\% + 91,9\%) / 3 = 89,3\%$   
hodnota:  $19,75 \text{ m} \times \$ 1\,000 \times 89,3\%$  hloubky  
 $\Rightarrow \$ 17\,636,75 \div \$ 17\,600$



Obr. 4 Ukázka různých tvarů pozemků v obytné zóně

## 4.2.1.4 Rohová poloha

Rohové pozemky v obytných čtvrtích jsou považovány za více výhodné (více světla, lepší výhled, lepší přístup do garáže nebo odděleného bytu, reprezentativnost). Nevýhodou může být větší hlučnost a méně soukromí. Výhody většinou převažují a rohové pozemky bývají proto dražší.

Existují dva hlavní přístupy, jak zhodnotit tento faktor:

- 1) Hodnota pozemku se určí, jako by šlo o řadový pozemek, a pak se zvýší o určité procento. Analýzou prodeje rohových pozemků bylo zjištěno, že tento vliv nepřesahuje 10%.
- 2) Pozitivní vliv rohové polohy pozemku na jeho hodnotu se vyjádří tak, že se zvětší délka uliční strany pozemku a pak se postupuje obvyklým způsobem. Přidává se obvykle 1 až 1,5 m, a to po případných jiných úpravách délky uliční strany.

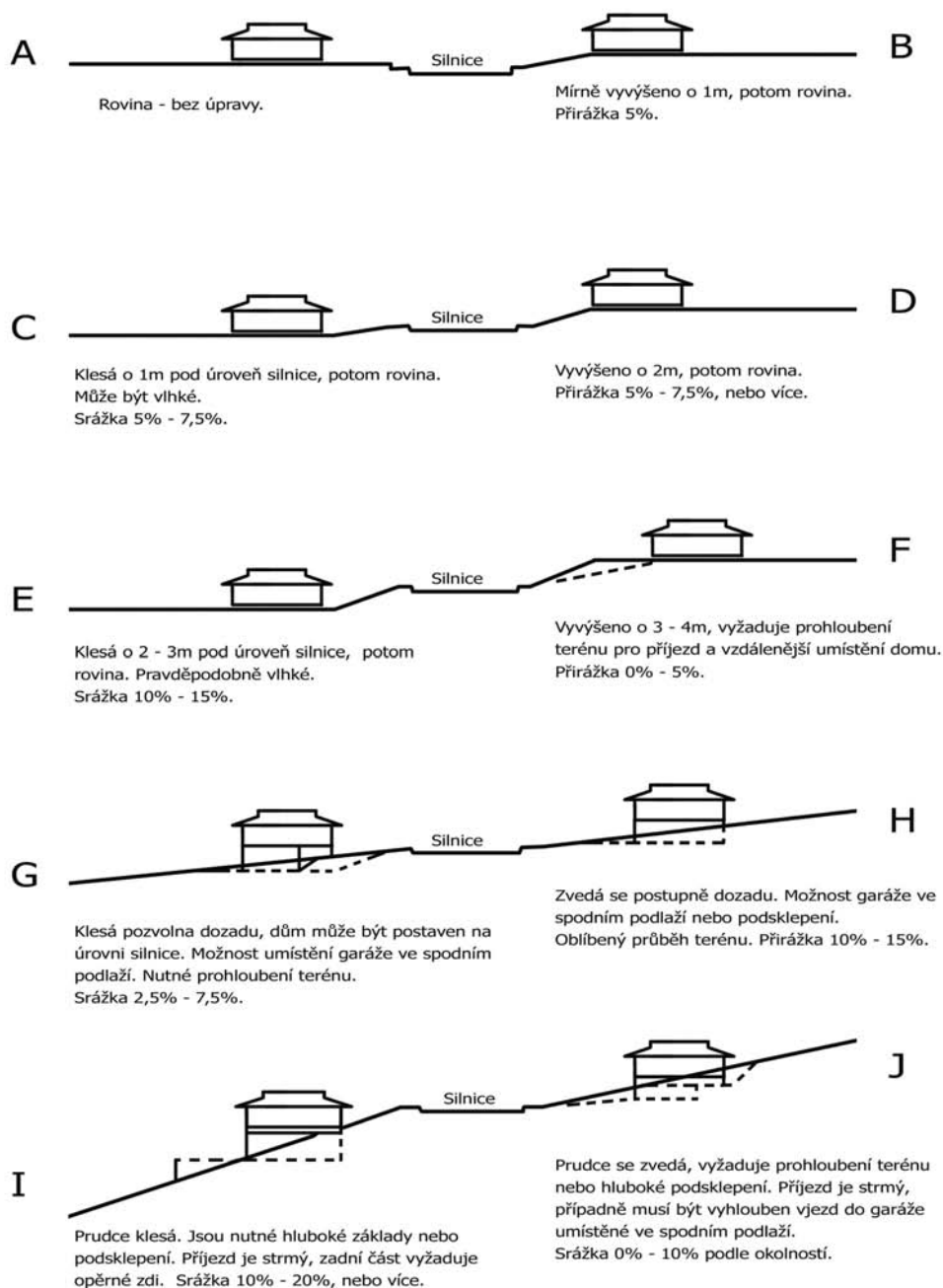
Vliv rohové polohy u více nepravidelných pozemků se musí pečlivě zvážit.

## 4.2.1.5 Průběh terénu

Z prodejů lze obecně vyvodit, že pozemky položené nad silnicí (ulicí) se prodávají za vyšší cenu než ty, co leží pod ní. Problémem je určit míru tohoto rozdílu.

Pozemky ležící pod úrovní silnice mají zpravidla tyto nevýhody: horší pozice při pohledu z ulice, méně soukromí, někdy výdaje navíc např. na větší dimenzování základů domu, opěrné zdi, úpravy terénu apod., problémy s odvodněním, větší náklady na opatření proti zemětřesení.

Pozemky ležící nad silnicí mohou mít tyto výhody: lepší dojem domu při pohledu z ulice, lepší výhled, apod. a absenci nevýhod,



Obr. 5. Posouzení vlivu průběhu terénu při oceňování pozemku – část I.

kteřé jsou typické u pozemků pod silnicí.

Při složitém průběhu terénu je třeba výhody a nevýhody individuálně posoudit.

Návod, jak postupovat při posuzování tohoto faktoru, ukazují obr. 5 a 6, převzaté z publikace [2].

### 4.2.1.6 Poloha vůči světovým stranám a zastínění

Poloha vůči světovým stranám je také důležitým faktorem. Na Novém Zélandě (nezapomeňme, že leží na jižní polokouli) je nejlépe hodnocena orientace pozemku na sever. Čím více na jih, tím je vliv orientace pozemku důležitější.

Další vliv na hodnotu pozemku má zastínění terénem, porosty, jinými budovami, apod.

Někdy je tento aspekt zahrnut již v hodnocení průběhu terénu nebo výhledu.

### 4.2.1.7 Výhled

Jde o velmi subjektivní, ale důležitý faktor. Dá se říci, že na Novém Zélandě je vliv výhledu na hodnotu pozemku až extrémní. V některých případech může vynikající výhled dokonce zdvojnásobit cenu. Při posuzování vlivu výhledu se pozemek srovnává s podobným pozemkem ze stejné lokality, který nemá takový výhled. Rozdělení výhledů je obtížné, přesto lze naznačit následující:

Průměrné výhledy – výhledy na vzdálené kopce a hory, zemědělskou krajinu, všeobecně na krajinu, výhledy na místní prvek, např. jezero. Přidává se asi 5 až 10%.

Dobré výhledy – dobré výhledy na místní krajinu, na vzdálené moře, řeky, regionální prvky krajiny, jako jsou např. hory a ostrovy. Přidává se asi 10 až 15% i více.

Vynikající výhledy – zahrnují dobré výhledy na moře, panoramatické výhledy na krajinu, okázalé výhledy na hory. Přidává se 20 až 40% někdy i více.

### 4.2.1.8 Znehodnocující faktory

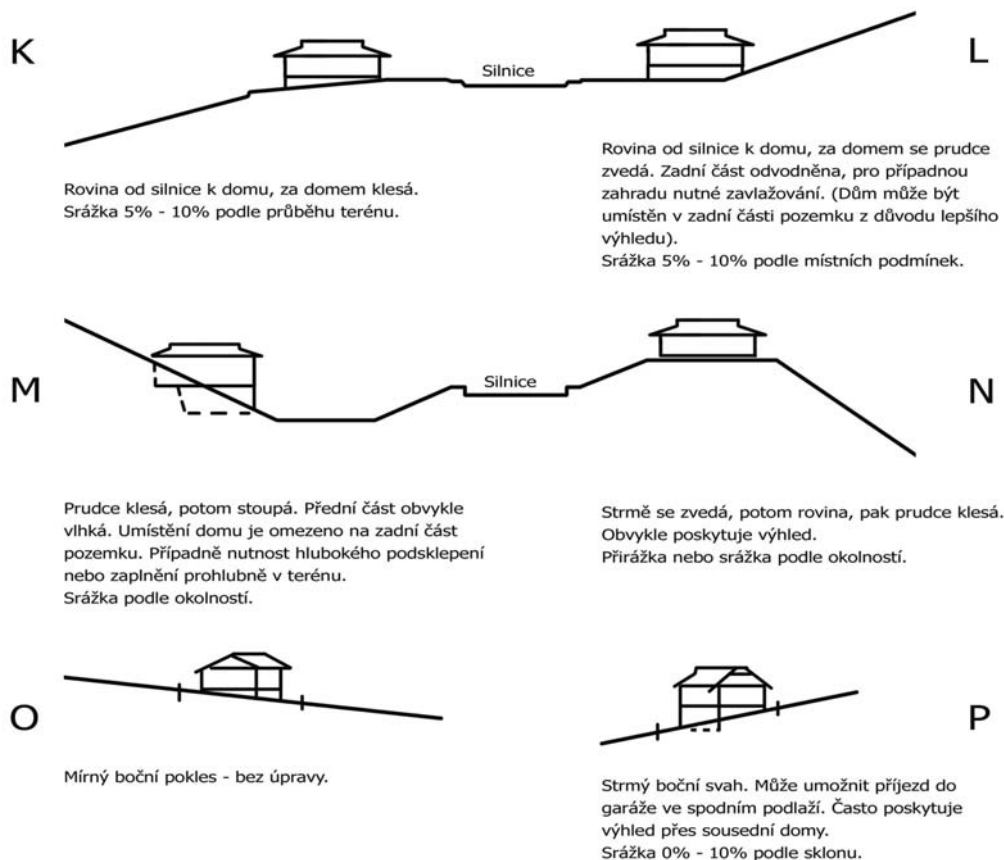
Posuzují se samozřejmě i faktory, které snižují hodnotu pozemku. Může to být např. blízkost průmyslové výroby, která je hlučná a obtěžuje okolí zápachem nebo vibracemi. Dále lze jmenovat sousedství se železnicí, rušnou automobilovou dopravu a velké dopravní konstrukce, blízkost lomu, umístění v lokalitě s nebezpečím záplav, nemožnost parkování na ulici (důležité pro hosty), omezení kvůli stožárům nadzemního vedení, apod.

Obecně se zkoumá, o kolik by byla hodnota pozemku vyšší, kdyby omezení neexistovalo.

### 4.2.1.9 Vzdálená poloha od ulice

Některé pozemky se nenachází přímo na ulici, ale jsou položeny v odlehlejší místě, často za první řadou pozemků. Z ulice k nim vede jen přístupová cesta. Tyto pozemky vyžadují zvláštní přístup při oceňování. Jsou známy následující 4 hlavní metody pro jejich ocenění:

1) **Area method** – nejprve se pozemek ocení pomocí jednotkové ceny za m<sup>2</sup>, která je typická pro pozemky ležící dále od ulice



Obr. 6. Posouzení vlivu průběhu terénu při oceňování pozemku – část II.

v dané lokalitě. Poté se provedou úpravy pro další faktory jako výhled, průběh terénu apod. Je nutné, aby všechny porovnávané pozemky v lokalitě si byly velmi podobné co do velikosti, průběhu terénu a výhledu. Jako základ pro porovnání se bere plocha pozemku bez přístupové cesty.

2) **Upravená Unit Metre Frontage Method I** – jde o metodu z minulosti, kdy se pozemek oceňoval podle *Unit Metre Frontage Method*. Rozdíl byl ale v tom, že se k hloubce pozemku započítala určitým způsobem i vzdálenost pozemku od ulice. Bylo naznáno, že jde o chybnou metodu.

3) **Porovnání se standardním pozemkem** – základem je porovnání standardního pozemku ležícího dále od ulice se standardním pozemkem ležícím u ulice. Odlišnosti, jako je jiná šířka přístupové cesty nebo přemíra výměry, jsou posuzovány zvlášť, společně s jinými faktory, jako je výhled a průběh terénu. Určení standardu záleží na místních podmínkách.

Tato metoda je vhodná v menších provinčních městech.

4) **Upravená Unit Metre Frontage Method II** – pozemek se ocení podle této metody, jako kdyby ležel u ulice a přidá se vliv faktoru odlehle polohy vyjádřený v procentech. Míra vlivu tohoto faktoru se zjistí analýzou prodejů podobných pozemků v dané lokalitě, ležících dále od ulice. Takové analýzy např. ukazují, že tento faktor lze vyjádřit srážkou 10 % z hodnoty pozemků ležících u ulice. V případě, že několik pozemků má spojené přístupové cesty tak, že vznikne společně užívaná široká cesta, považuje se to za přednost a faktor je pak nižší, např. jen 5 %. Tuto skupinu pozemků ovlivňují další faktory, pro které se dělají úpravy. Obecně jde o stejné faktory jako u běžných pozemků. V tomto případě ale např. průběh terénu má menší vliv, naproti tomu výhled je více důležitý. Také je třeba přihlídnout k délce přístupové cesty – s její vzrůstající délkou se zvyšují náklady na přípojky a na samotnou cestu, a také k její šířce a poloze vzhledem k pozemku (pokud je přístup snadnější a dům je vidět z ulice, má pozemek větší hodnotu). Důležité je také okolní přírodní prostředí.

V případě, že pozemek má příliš velkou rozlohu (to je asi přes 2 500 m<sup>2</sup>), je třeba posoudit, zda je zde možnost rozdělení pozemku. V ostatních případech se může převyšující výměra oceňovat jednotkovou cenou za hektar (nebo m<sup>2</sup>), čímž bude postihnuta menší hodnota této „přebývajících“ částí pozemku. Vše musí opět vycházet z porovnání s trhem pozemků.

Odhadce by měl také sledovat změny v preferencích veřejnosti, v poptávce a požadavcích územního plánování.

### 4.2.1.10 Site Valuing Method

U této metody přímého porovnání jsou délka uliční strany, hloubka, výměra a další faktory posuzovány najednou. Používá se většinou v lokalitách, kde mají pozemky složitý průběh terénu a kde rozhodující vliv mají poloha pozemku, výhled a průběh terénu. Také se používá v místech, kde pozemky mají velmi podobný tvar nebo výměru, nebo kde jejich ceny jsou obzvlášť malé.

### 4.2.2 Pozemky určené pro vícebytovou zástavbu

Pozemky určené pro vícebytovou zástavbu je možno rozdělit do dvou skupin podle velikosti.

1) Velké pozemky, které jsou vhodné pro vybudování vícebytových domů. U nich je možno použít *Unit Metre Frontage Method*.

Nejčastěji se ale oceňují podle *Density method*, která počítá s výstavbou s ohledem na povolenou hustotu obydlí. Při analýzách prodejů pozemků lze použít obě metody zároveň.

Jako kontrolu lze použít *Residual Method*. Důležité pro odhadce je porozumět motivům typických kupujících pro tento typ výstavby a analyzovat prodeje pozemků s ohledem na lokální požadavky hustoty obydlí.

2) Malé pozemky, které připadají v úvahu pouze pro výstavbu bytů se samostatným vchodem z ulice. Pro ocenění je možné použít *Density Method* s dalšími úpravami s ohledem na lokalitu, výhled a jiné výhody a nevýhody. Dále je vhodná *Unit Metre Frontage Method*, většinou s úpravou délky uliční strany, která bývá užší než obvykle.

### 4.3 Oceňování pozemků určených k rozdělení

Jde o pozemky, které jsou vhodné pro další dělení a následný prodej. Hodnotu takového pozemku tvoří součet jednotlivých cen, které lze dosáhnout prodejem oddělených částí. Tato hodnota je ovšem snížena o náklady na rozdělení, náklady na prodej, poplatky a jiné výdaje spojené s vlastnictvím pozemku. Ztráta činí např. 15 až 20 % z hodnoty pozemku, který je rozdělen na dva, ale až přes 40 % u rozdělení na 32 a více částí.

V případě velkých pozemků jsou vhodné dvě hlavní metody. První metodou je porovnání prodejů pomocí jednotkové ceny. Druhou možností je použití *Development project valuation*.

### 4.4 Oceňování pozemků určených pro komerční využití

Přednostně se tyto pozemky oceňují podle *Unit Metre Frontage Method*. Tam, kde z analýzy prodejů pozemků vyplývá závislost mezi cenou a výměrou, se používá *Area Method*. Užitečná jako kontrola může být *Residual Method*, nebo se může použít tam, kde je nedostatek dat o prodejkách. Odhadci často používají pro kontrolu všechny metody najednou.

Při ocenění se posuzují faktory uvedené v dalším textu. Různé úpravy těchto faktorů se týkají postupu při používání *Unit Metre Frontage Method*.

**Délka uliční strany** – Je nejdůležitějším faktorem při oceňování těchto pozemků.

**Hloubka** – Bylo zjištěno, že hodnota pozemku se výrazně snižuje se zvyšující se hloubkou pozemku po 15 metrech od ulice (pokud tuto nevýhodu nevyvažují kladné faktory jako je boční nebo zadní přístup). Pro výpočet se většinou používá tabulka *Somers Cleveland Depth Table* se standardní hloubkou 30 m.

**Vliv rohové polohy** – Pro posouzení tohoto vlivu se používají 2 metody:

1) **Procentuální navýšení**. Například v předměstských lokalitách s komerčními pozemky u hlavní silnice bývá toto navýšení mezi 10 a 20%.

2) **Upravená Zangerle's corner influence table method**. Jde o metodu amerického autora, která vyhovuje poměrům na Novém Zélandě, a je po úpravě široce akceptována novozélandskými odhadci. Princip spočívá v tom, že se provede dvojí ocenění pozemku a výsledky se porovnají.

Napřed se pozemek ocení ze strany hlavní ulice jako by šlo o vnitřní pozemek a připočte se vliv rohové polohy vyjádřený v procentech (určený dle místních podmínek).

V případě druhého ocenění se k výsledku prvního kroku předchozího ocenění připočte vliv rohové polohy určený výpočtem. V tomto výpočtu se délka strany u boční ulice násobí jednotkovou cenou a příslušnou hloubkou, které je podle **Zangerleovy tabulky** přiřazena hodnota v procentech. Výsledek se ještě násobí faktorem v %, který vyjadřuje místní úpravu. Tuto metodu lze ovšem použít jen na pozemek s maximální délkou uliční strany 15 m a maximální hloubkou 30 m, bráno od hlavní ulice. Případná zbylá část se ocení zvlášť jako vnitřní pozemek.

**Trojúhelníkové pozemky** – Pro výpočet se používají tabulky, kde je k hloubce pozemku přiřazen faktor v %, kterým se násobí obvyklý výpočet podle *Unit Metre Frontage Method*.

**Proměnlivá délka pozemku** – Řeší se podobně jako u pozemků určených pro bydlení. U složitějších tvarů se pozemek rozdělí na jednodušší části a ty se pak ocení zvlášť.

**Zadní přístup** – Pro posouzení tohoto vlivu se používají 3 metody:

- 1) **Procentuální navýšení.** Ideální je určit míru tohoto vlivu analyzováním prodaných pozemků v místě. Většinou, u komerčních pozemků v předměstských lokalitách, to bývá mezi 10 a 25%.
- 2) **Merge Line Method.** Ocení se část pozemku ze strany jedné ulice a zbylá část ze strany druhé ulice. Pozemek je na tyto části rozdělen pomyslnou linií. Ta je určena stejnou cenou, jež by byla dosažena při postupném oceňování z jedné a zároveň z druhé ulice.
- 3) **Reeves method.** Hodnota pozemku je součtem jeho dvou ocenění. Nejprve se pozemek ocení celý ze strany hlavní ulice. Poté se ocení z druhé strany, ale počítá se jen s jeho poloviční hloubkou (maximálně s 30 m). Tato metoda je vhodnější v centrálních obchodních lokalitách.

**Obslužné cesty** – Jde o cesty, které umožňují přístup na pozemek z jiné strany než od hlavní ulice. Většinou se počítá s procentuálním zvýšením podle výhody, kterou obslužná cesta přináší.

**Další faktory** – Posuzují se také například průběh terénu, možnost parkování a požadavky místních úřadů.

Velké komerční pozemky, určené pro nákupní centra, hotely, supermarkety a podobně, vyžadují složitější přístupy v ocenění. Jako základní se v těchto případech používá *Area Method*.

### 4.5 Oceňování pozemků určených pro průmysl

Hlavními metodami pro ocenění těchto pozemků jsou *Area Method* a *Unit Metre Frontage Method*.

Při použití *Unit Metre Frontage Method* je potřeba vybrat vhodnou tabulku vyjadřující závislost hodnoty pozemku na jeho hloubce, protože pokles hodnoty s narůstající hloubkou je menší než u jiných typů pozemků.

Faktory, které ovlivňují oceňování těchto pozemků, jsou především: míra průmyslové aktivity, nabídka pozemků, územní plánování, vhodnost výměry pro určitý druh výroby, poloha vzhledem k ulici, viditelnost reklamy, dostupnost služeb, případný přístup k železnici, dostupnost pracovní síly, průběh terénu, podloží, inženýrské sítě, atd.

Pro oceňování malých pozemků s výměrou do 4 000 m<sup>2</sup> se používá *Unit Metre Frontage Method* nebo *Area Method*. Pro vyjádření vlivu rohové polohy je nejvhodnější procentuální navýšení, které činí zpravidla 15 až 20 % u menších pozemků a 5 až 10 % u větších.

Velké pozemky se většinou oceňují podle *Area Method* s jednotkovou cenou za hektar.

V případě, že se v jedné lokalitě nachází vedle sebe velké i malé pozemky, se používá následující metoda – pozemek se rozdělí na části v závislosti na hloubce. Jednotlivá pásma se pak oceňují různými postupy, které odrážejí skutečnost, že hodnota pozemku s rostoucí hloubkou roste, ale tato závislost není přímo úměrná.

## 5. METODY PRO ZJIŠTĚNÍ VĚCNÉ HODNOTY STAVEB

Pro oceňování staveb se používají metody, které jsou vysvětleny v kapitole 3.2. V této kapitole bude věnována pozornost pouze přístupu Replacement, tedy **zjištění věcné hodnoty**.

Používá se sedm hlavních metod, které vedou k určení věcné hodnoty stavby:

- **Určení ceny pomocí jednotky využití** – je to jednoduchá metoda pro zjištění přibližné ceny stavby, která využívá známých cen nově postavených budov analyzovaných na základě jednotky využití. Tou je kapacita osob, pacientů, pokojů, sedadel, postelí, apod. Metoda je užitečná při oceňování škol, nemocnic, motelů, hotelů apod.
- **Podrobný položkový rozpočet** – cena stavby je součtem cen všech individuálních částí budovy. Počítá se s cenou materiálu, práce, se ziskem apod. Pro velkou pracnost se používá jen zřídka. Metoda je vhodná například pro zjištění ceny části stavby, která má zvláštní konstrukci nebo je postavena z netypického materiálu.
- **Metoda agregovaných položek** – tato metoda používá jednotkové ceny za celky konstrukcí. Ceny se dosazují za jednotky výměry, např. m<sup>2</sup>, m, nebo za jednotku konstrukce. Může být užitečná zejména pro rychlé a poměrně přesné zjištění ceny staveb pro průmyslové a skladovací účely.
- **Určení ceny na základě objemu** – celkový objem stavby se násobí jednotkovou cenou za m<sup>3</sup>. Jednotkové ceny jsou odvozeny ze známých cen podobných staveb. Tato metoda se hodí pro oceňování kostelů, skladů, velkých budov, apod.
- **Určení ceny na základě výměry** – odhadci na Novém Zélandě tuto metodu často používají pro všechny typy budov. Metoda využívá jednotkových cen za m<sup>2</sup> odvozených z podobných staveb se srovnatelnou velikostí a kvalitou. Další dva uvedené postupy jsou zdokonalením této metody a byly vyvinuty na Novém Zélandě.
- **Určení ceny podle prvků závislých na výměře stavby** – konstrukce a vybavení ve stavbách, zejména obytných,

Lze rozdělit do dvou skupin. Jednu skupinu tvoří konstrukce a vybavení nezávislé na výměře stavby. Ostatní prvky jsou na výměře závislé. Celková cena stavby je pak součtem cen těchto dvou skupin prvků.

Oceňovaná stavba se porovná s *modal house*, což je **standardní, typický dům**, u kterého je známo poměrné zastoupení jednotlivých prvků a jejich ceny. Ceny konstrukcí a vybavení, které se nachází v oceňované stavbě, se upraví s ohledem na případné rozdíly mezi oceňovanou stavbou a *modal house*. O *modal house* se podrobněji zmiňuje text v závěru této kapitoly.

Tímto způsobem se ocení plocha podlaží a další části domu jako sklep, terasa nebo garáž se ocení zvlášť pomocí jednotkové ceny za m<sup>2</sup>.

- **Indexová metoda** – na základě provedených analýz lze srovnávat ceny podobných staveb s těmi, které byly postaveny v minulosti a také porovnávat ceny mezi různými typy staveb, postavených ve stejném čase. Počítá se s indexy, které vyjadřují rozdíl cen mezi různými typy staveb a cenou *modal house*.

### Modal House – Standardní dům

Použití *modal house*, jako statistické základny pro ocenění všech typů obytných domů a jiných budov, se datuje k počátkům činnosti Institutu. Postupně byly zveřejňovány tabulky obsahující detailní ocenění jednotlivých konstrukcí a vybavení tohoto **standardního domu** a indexy, které umožňovaly přepočet cen na jiné typy budov. Byl představen také *superior modal house* (**typický nadstandardní dům**), který postihl ceny větších a více prestižních domů.

Výsledkem sjednocení několika *modal house* používaných v minulosti je *National Modal House* (**národní standardní dům**). Jedná se o jednopodlažní rodinný dům se zastavěnou plochou 92,9 m<sup>2</sup> (což je převod 1 000 stop čtverečních na metrický systém) s přesně popsáním rozvržení místností a vybavením. Jeho plán je vyobrazen v příloze č. 2. V tomto domě tvoří 25 % z celkové ceny prvky nezávislé na výměře stavby a 75 % tvoří prvky závislé na výměře stavby.

Ceny nově postavených domů jsou průběžně vyhodnocovány s ohledem na zastoupení jednotlivých prvků. Z těchto cen je odvozena cena *modal house* za m<sup>2</sup>. Výsledky jsou zprůměrovány a poté publikovány. Tak jsou k dispozici průběžná a navazující data cen staveb pro všechna velká města na Novém Zélandě, analyzovaná vzhledem ke standardu.

Při oceňování určitého domu se pak jednotková cena uvedená v tabulkách pro *modal house* upraví vzhledem k odlišnostem oceňovaného domu.

## 6. POSUDKY

### 6.1 Forma posudku

Posudek se podává v jedné z následujících forem:

- **formulářový posudek** – jde o předtištěný formulář např. vládního oddělení nebo banky poskytující půjčku. Odhadce případně k vyplněnému formuláři připojí ještě dodatečnou zprávu, aby bylo zaručeno, že nebude chybět žádný důležitý údaj.

- **popisný posudek orientovaný na klienta** – uvádí všechny základní údaje, které požaduje klient, na první stránce. Teprve potom následují podrobné popisy, výpočty a zdůvodnění.
- **popisný posudek v klasické odborné formě** – tento typ posudku ukládá všechny důležité závěry do vnitřních částí posudku. Uživatel pak musí složitě hledat požadované informace, nebo přejít rovnou na poslední stranu. Tento typ posudku se nedoporučuje, pokud není na první stránce uvedeno, kde lze důležité závěry najít.

### 6.2 Podklady

Odhadce si sám opatřuje nejrůznější podklady nutné pro vypracování posudku. Nejdůležitější je **doklad o vlastnictví** (*the title*) s detaily o převodech vlastnictví, závazcích, kterými je nemovitost zatížena a plán s vyznačením polohy nemovitosti. Tyto podklady poskytuje vládní oddělení *Land Information New Zealand*, které je obdobou našeho Katastrálního úřadu.

Dalšími potřebnými podklady jsou informace o nájmech, doklady o výdajích vlastníka, plány staveb, doklady o územním plánování, kopie posledního vládního ocenění, databáze prodejů a nájmu nemovitostí.

Lze využívat i statistická data poskytovaná a zveřejňovaná Institutem, vládními odděleními a dalšími organizacemi.

Dále odhadce sleduje současnou situaci na trhu s nemovitostmi a jeho trendy. Také musí věnovat pozornost místním geografickým, ekonomickým a sociálním podmínkám.

### 6.3 Účely ocenění

Nejčastěji je ocenění nemovitostí spojeno s těmito případy:

- příprava pro transakci na trhu (prodej nebo koupě nemovitosti),
- podklad pro půjčku nebo hypotéku,
- podklad pro pronajmutí,
- fixace prodejní nebo kupní ceny,
- souvislost s pojištěním,
- stanovení daní,
- podání revizního posudku,
- podklad pro soudní řízení,
- odškodnění za vyvlastnění,
- prodej státních nemovitostí,
- dělení majetku např. při rozvodu manželství,
- dědické řízení.

## 7. PRAKTICKÉ PŘÍKLADY OCENĚNÍ

V přílohách č. 3 a 4 jsou uvedeny dva příklady ocenění rodinného domu. První ocenění je provedeno na základě novozélandského zákona o oceňování nemovitostí pro daňové účely. Druhé ocenění, provedené registrovaným odhadcem, slouží jako podklad pro poskytnutí půjčky na renovaci domu.

### 7.1 Ocenění na základě zákona

Na základě tohoto ocenění se stanoví výše daní vybíraných úřadem místní samosprávy.

V úvodu zprávy je vysvětleno proč a na základě jakého zákona bylo ocenění vytvořeno. Dále jsou zde uvedeny kontakty na firmu,

provádějící ocenění, na kterou se může majitel v případě nejasností obrátit.

V hlavní části zprávy je zvýrazněna **hodnota pozemku** (*Land Value*), **hodnota staveb** (*Value of Improvements*) a **celková hodnota nemovitosti** (*Capital Value*). Je zde číslo ocenění a datum, ke kterému je ocenění provedeno. Dále je zde odkaz na vysvětlení pojmů na druhé straně zprávy.

Další oddíl zprávy uvádí adresu nemovitosti, jména majitelů, výměru pozemku, jeho parcelní číslo a vyjmenovává kategorie staveb, které se nacházejí na pozemku.

V další části zprávy je uvedeno datum, ke kterému musí být doručeny případné námitky. Poslední odstavec odkazuje na druhou stranu zprávy, kde jsou vysvětleny pojmy a zodpovězeny nejčastěji pokládané otázky.

Vysvětlení na druhé straně zprávy je podáno pomocí jednoduchého jazyka, aby bylo srozumitelné široké veřejnosti.

### 7.2 Ocenění pro účely poskytnutí půjčky

Odhadce adresuje posudek bankovnímu úředníku. V úvodu posudku je zmíněno datum prohlídky nemovitosti a účel posudku, jímž je určení současné tržní hodnoty nemovitosti pro účel poskytnutí půjčky.

Na první straně posudku jsou předloženy výsledky odhadcovy práce. Je zde uvedena tržní hodnota celé nemovitosti a také jednotlivé položky, ze kterých se skládá, a to hodnota pozemku, hodnota staveb a hodnota zařízení domu. Výrazně je vyznačena hodnota, kterou odhadce doporučuje jako jistinu pro poskytnutí půjčky.

Je zde také poznámka, že ocenění zahrnuje novozélandskou daň z přidané hodnoty a zmínka o tom, že se předpokládá schválení provedených renovací místním úřadem.

Na druhé straně posudku navrhuje odhadce poskytnout půjčku až do 70 % hodnoty nemovitosti, kterou určil jako jistinu. Dále jsou zde uvedeny další okolnosti týkající se půjčky. Odhadce prohlašuje, že svoje doporučení podal v souladu s příslušným zákonem a že jednal nezávisle.

V další části posudku odhadce odkazuje na své předchozí posudky, kde se má nacházet podrobný popis nemovitosti. Zmiňuje se také o úpravách, které byly na nemovitosti nově provedeny.

V následující kapitole posudku jsme seznámeni s výsledky posledního ocenění na základě zákona pro stanovení výše poplatků vybíraných místními úřady.

Třetí strana posudku se věnuje situaci na trhu s nemovitostmi v dané lokalitě včetně jeho dosavadního i předpokládaného vývoje. Odhadce připojuje tabulku s informacemi o podobných nemovitostech prodaných v místě, ze které vycházel při oceňování. Je tedy zřejmé, že použil porovnávací metodu.

Na čtvrté straně posudku odhadce prohlašuje, že posudek vypracoval samostatně, že je člen Institutu a držitel certifikátu dokládajícího jeho registraci dle zákona a že má pojištění odpovědnosti.

V závěrečné části posudku si odhadce vyhradzuje použití posudku jen pro výše jmenovaný účel a zřiká se zodpovědnosti v případě zneužití posudku. Upozorňuje, že prohlídku nemovitosti provedl pouze pro účely posudku a že se tato prohlídka nedá ztotožňovat s jinými průzkumy či vyměřováním.

Na závěr je připojeno poděkování za instrukce. Pod ním je uvedeno jméno firmy, jméno odhadce včetně titulů a jeho podpis.

Je zde také seznam příloh.

První přílohou je fotografie nemovitosti s uvedením adresy a data jejího pořízení. Jako druhá příloha je zařazen doklad o vlastnictví – výpis z novozélandské evidence nemovitostí včetně plánu s vyznačením polohy nemovitosti.

## 8. ZÁVĚR

Na závěr této práce lze shrnout nejdůležitější poznatky.

Metodika oceňování nemovitostí na Novém Zélandě se vyvíjela postupně, v jednotné linii. Nebyla ovlivněna tolika politickými zvraty jako u nás, proto nedocházelo k tak častému přijímání a následnému zavržení zcela odlišných metod a přístupů.

Na Novém Zélandě existuje silná základna odhadců, která je podpořena dlouhou tradicí. Je nutné vyzdvihnout, že novozélandští odhadci vždy přikládali velkou důležitost etice při vykonávání své práce.

Trh s nemovitostmi je zde rozvinutější a stabilnější než v České republice. Používané oceňovací přístupy a metody jsou směřovány především k určení obvyklé tržní ceny. Tímto se řídí i novozélandský zákon o oceňování nemovitostí pro daňové účely. Tento zákon, na rozdíl od České republiky, je pozměňován jen výjimečně.

Na Novém Zélandě se používají stejné základní metody oceňování nemovitostí jako v České republice, navíc se zde používají některé metody spojené s oceňováním pozemků. Srovnání metod používaných v obou zemích ukazuje tabulka č. 3 na následující stránce.

Jako zajímavost lze uvést, že při oceňování nemovitostí pro účely poskytnutí hypotéky nebo půjčky mohou odhadci stanovit nejen hodnotu nemovitosti jako jistiny, ale doporučují i výši půjčky.

Kladně lze hodnotit formu posudků, která je více orientovaná na klienta. V této věci, ale i v jiných aspektech, lze najít inspiraci pro práci znalců a odhadců v České republice.

## 9. LITERATURA

- [1] BRADÁČ A. a kol.: *Teorie oceňování nemovitostí*. 6. vydání. *Akademické nakladatelství CERM, s.r.o. Brno, 2004.*
- [2] JEFFERIES RODNEY L.: *Urban Valuation in New Zealand – Volume I. The New Zealand Institute of Valuers, Wellington, 1978.*
- [3] JEFFERIES RODNEY L.: *Investment Capitalisation Fundamentals; Basic Valuation Approaches; Valuation Concepts; Valuation Principles; Valuation Purposes and Types. Přednášky pro studenty Lincoln University, Canterbury, New Zealand, 2005.*
- [4] *Encyklopedický slovník*. 1. vydání. *Odeon, Praha, 1993.*
- [5] Internetové stránky:  
<http://www.govt.nz/record?tid=2&recordid=175>
- [6] Internetové stránky:  
[http://www.legislation.govt.nz/libraries/contents/om\\_isapi.dll?clientID=16068025&infobase=pal\\_statutes.nfo&jump=a1948-063&softpage=DOC](http://www.legislation.govt.nz/libraries/contents/om_isapi.dll?clientID=16068025&infobase=pal_statutes.nfo&jump=a1948-063&softpage=DOC)

**Tab. 3 Srovnání metod používaných na Novém Zélandě a v České republice**

| Metoda na NZ                             | Český význam                                                                     | Použití na NZ                                          | Ekvivalent české metody                                  | Použití v ČR                                           |
|------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------|
| Sales Comparison                         | Porovnávací metoda                                                               | Všechny nemovitosti, pokud se s nimi obchoduje na trhu | Porovnávací metoda                                       | Všechny nemovitosti, pokud se s nimi obchoduje na trhu |
| Replacement                              | Zjištění věcné hodnoty                                                           | Stavby                                                 | Zjištění věcné hodnoty                                   | Stavby                                                 |
| Investment                               | Zjištění výnosové hodnoty                                                        | Pronajaté či k pronájmu vhodné nemovitosti             | Zjištění výnosové hodnoty                                | Pronajaté či k pronájmu vhodné nemovitosti             |
| Development project valuation            | Projekt výstavby                                                                 | Vícebytové domy, pozemky vhodné pro další dělení       | –                                                        | Nepoužívá se                                           |
| Site Valuing Method                      | Metoda přímého porovnání                                                         | Pozemky                                                | Metoda přímého porovnání / Porovnání odbornou rozvahou   | Všechny nemovitosti, pokud se s nimi obchoduje na trhu |
| Area Method                              | Metoda porovnání pomocí jednotkové ceny                                          | Pozemky                                                | Metoda porovnání pomocí standardní jednotkové tržní ceny | Všechny nemovitosti, pokud se s nimi obchoduje na trhu |
| Unit Metre Frontage Method               | Metoda porovnání pomocí jednotkové ceny s ohledem na délku uliční strany pozemku | Pozemky                                                | –                                                        | Nepoužívá se                                           |
| Density Method                           | Metoda porovnání pomocí jednotkové ceny s ohledem na hustotu zastavění           | Pozemky                                                | –                                                        | Nepoužívá se                                           |
| Residual Method                          | Metoda zbytku                                                                    | Pozemky                                                | Metoda zbytku                                            | Zastavěné stavební pozemky nebo nedokončené stavby     |
| Zangerle's corner influence table method | Zangerleova metoda vlivu rohové polohy pozemku                                   | Pozemky určené pro komerční využití                    | –                                                        | Nepoužívá se                                           |
| Merge Line Method                        | Metoda splývající linie                                                          | Pozemky určené pro komerční využití                    | –                                                        | Nepoužívá se                                           |
| Reeves method                            | Metoda oboustranného ocenění                                                     | Pozemky určené pro komerční využití                    | –                                                        | Nepoužívá se                                           |

- [7] Internetové stránky:  
[http://www.legislation.govt.nz/libraries/contents/om\\_isapi.dll?clientID=82046&infobase=pal\\_statutes.nfo&jump=a1998-069&softpage=DOC](http://www.legislation.govt.nz/libraries/contents/om_isapi.dll?clientID=82046&infobase=pal_statutes.nfo&jump=a1998-069&softpage=DOC)
- [8] Internetové stránky:  
<http://www.nztourmaps.com/sitebuilder/images/NewZealand-map-468x692.jpg>
- [9] Internetové stránky: <http://www.property.org.nz>
- [10] Internetové stránky:  
<https://www.qv.co.nz/valuations/whatsavaluation.htm>

## 10. SLOVNÍČEK POJMŮ ANGLICKO – ČESKÝ

| Anglicky              | Česky                                   |
|-----------------------|-----------------------------------------|
| Anticipation          | Oceňovací princip Očekávání             |
| Area Method           | Metoda porovnání pomocí jednotkové ceny |
| Capital Value         | Celková hodnota nemovitosti             |
| Capitalisation method | Zjištění výnosové hodnoty               |
| Contribution          | Oceňovací princip Přispění              |

|                               |                                                                        |
|-------------------------------|------------------------------------------------------------------------|
| Cost approach                 | Zjištění věcné hodnoty                                                 |
| Cost versus Value             | Oceňovací princip Cena versus hodnota                                  |
| Density Method                | Metoda porovnání pomocí jednotkové ceny s ohledem na hustotu zastavění |
| Depth Table                   | Tabulka vyjadřující závislost mezi hodnotou pozemku a jeho hloubkou    |
| Development project valuation | Oceňovací přístup Projekt výstavby                                     |
| Highest and Best Use          | Oceňovací princip Nejlepší využití                                     |
| Income approach               | Zjištění výnosové hodnoty                                              |
| Investment                    | Zjištění výnosové hodnoty                                              |
| Land Value                    | Hodnota pozemku                                                        |
| Merge Line Method             | Metoda pro ocenění pozemků se zadním přístupem                         |
| Modal house                   | Standardní dům                                                         |
| National Modal House          | Národní standardní dům                                                 |
| Productive valuation          | Zjištění výnosové hodnoty                                              |

## Znalecká činnost v zahraničí

|                                          |                                                                                  |
|------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------|
| Reeves method                            | Metoda pro ocenění pozemků se zadním přístupem                                   |
| Reinstatement Cost                       | Zjištění věcné hodnoty                                                           |
| Replacement Cost                         | Zjištění věcné hodnoty                                                           |
| Reproduction Cost                        | Zjištění věcné hodnoty                                                           |
| Residual Method                          | Metoda zbytku                                                                    |
| Sales Comparision                        | Porovnávací metoda                                                               |
| Site Valuing Method                      | Metoda přímého porovnání                                                         |
| Substitution                             | Oceňovací princip Náhrada                                                        |
| Summation approach                       | Zjištění věcné hodnoty                                                           |
| Superior modal house                     | Typický nadstandardní dům                                                        |
| The title                                | Doklad o vlastnictví                                                             |
| Unit Metre                               | Speciální porovnávací jednotka                                                   |
| Unit Metre Frontage Method               | Metoda porovnání pomocí jednotkové ceny s ohledem na délku uliční strany pozemku |
| Value of Improvements                    | Hodnota staveb                                                                   |
| Valuer-General                           | Hlavní odhadce                                                                   |
| Willing Selling – Willing Buyer          | Oceňovací princip Ochotný kupující – ochotný prodávající                         |
| Zangerle's corner influence table method | Zangerleova metoda pro ocenění rohových pozemků                                  |

|                                                                     |                                                                                                                             |
|---------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Oceňovací princip Nejlepší využití                                  | Highest and Best Use                                                                                                        |
| Oceňovací princip Očekávání                                         | Anticipation                                                                                                                |
| Oceňovací princip Ochotný kupující – ochotný prodávající            | Willing Selling – Willing Buyer                                                                                             |
| Oceňovací princip Přispění                                          | Contribution                                                                                                                |
| Oceňovací přístup Projekt výstavby                                  | Development project valuation                                                                                               |
| Porovnávací metoda                                                  | Sales Comparision                                                                                                           |
| Speciální porovnávací jednotka                                      | Unit Metre                                                                                                                  |
| Standardní dům                                                      | Modal house                                                                                                                 |
| Tabulka vyjadřující závislost mezi hodnotou pozemku a jeho hloubkou | Depth Table                                                                                                                 |
| Typický nadstandardní dům                                           | Superior modal house                                                                                                        |
| Zangerleova metoda pro ocenění rohových pozemků                     | Zangerle' s corner influence table method                                                                                   |
| Zjištění věcné hodnoty                                              | Cost approach<br>Reinstatement Cost<br>Replacement Cost<br>Reproduction Cost<br>Summation approach<br>Capitalisation method |
| Zjištění výnosové hodnoty                                           | Income approach<br>Investment<br>Productive valuation                                                                       |

### 11. SLOVNÍČEK POJMŮ ČESKO – ANGLICKÝ

| Česky                                                                            | Anglicky                           |
|----------------------------------------------------------------------------------|------------------------------------|
| Celková hodnota nemovitosti                                                      | Capital Value                      |
| Doklad o vlastnictví                                                             | The title                          |
| Hlavní odhadce                                                                   | Valuer-General                     |
| Hodnota pozemku                                                                  | Land Value                         |
| Hodnota staveb                                                                   | Value of Improvements              |
| Metoda porovnání pomocí jednotkové ceny                                          | Area Method                        |
| Metoda porovnání pomocí jednotkové ceny s ohledem na délku uliční strany pozemku | Unit Metre Frontage Method         |
| Metoda porovnání pomocí jednotkové ceny s ohledem na hustotu zastavění           | Density Method                     |
| Metoda pro ocenění pozemků se zadním přístupem                                   | Merge Line Method<br>Reeves method |
| Metoda přímého porovnání                                                         | Site Valuing Method                |
| Metoda zbytku                                                                    | Residual Method                    |
| Národní standardní dům                                                           | National Modal House               |
| Oceňovací princip Cena versus hodnota                                            | Cost versus Value                  |
| Oceňovací princip Náhrada                                                        | Substitution                       |

### 12. SEZNAM PŘÍLOH

- [1] Porovnání tabulek vyjadřujících závislost mezi hodnotou pozemku a jeho hloubkou
- [2] Plán National Modal House
- [3] Ocenění rodinného domu na základě zákona
- [4] Ocenění rodinného domu pro účely poskytnutí půjčky

**PŘÍLOHA 1  
LIST 1**

Porovnání tabulek vyjadřujících závislost mezi hodnotou pozemku a jeho hloubkou

| Hloubka<br>v metrech | Somers-Cleveland<br>30m Std.<br>% | Jerrett<br>40m Std.<br>% | Jerrett<br>50m Std.<br>% | Auckland<br>Residential<br>40m Std.<br>% |
|----------------------|-----------------------------------|--------------------------|--------------------------|------------------------------------------|
| 1                    | 9.8                               | 4.9                      | 3.9                      |                                          |
| 2                    | 18.1                              | 9.5                      | 7.7                      |                                          |
| 3                    | 24.9                              | 13.9                     | 11.3                     |                                          |
| 4                    | 30.4                              | 18.2                     | 14.8                     |                                          |
| 5                    | 35.7                              | 22.2                     | 18.2                     |                                          |
| 6                    | 40.1                              | 26.1                     | 21.4                     |                                          |
| 7                    | 45.6                              | 29.8                     | 24.6                     |                                          |
| 8                    | 49.8                              | 33.3                     | 27.6                     |                                          |
| 9                    | 53.8                              | 36.7                     | 30.5                     |                                          |
| 10                   | 57.3                              | 40.0                     | 33.3                     |                                          |
| 11                   | 60.0                              | 43.1                     | 36.1                     |                                          |
| 12                   | 63.8                              | 46.1                     | 38.7                     |                                          |
| 13                   | 66.9                              | 49.1                     | 41.3                     |                                          |
| 14                   | 69.7                              | 51.8                     | 43.7                     |                                          |
| 15                   | 72.3                              | 54.5                     | 46.1                     |                                          |
| 16                   | 74.7                              | 57.1                     | 48.5                     |                                          |
| 17                   | 77.2                              | 59.6                     | 50.7                     |                                          |
| 18                   | 79.4                              | 62.1                     | 52.9                     |                                          |
| 19                   | 81.5                              | 64.4                     | 55.1                     |                                          |
| 20                   | 83.5                              | 66.7                     | 57.1                     | 88.0                                     |
| 21                   | 85.5                              | 68.8                     | 59.2                     | 88.4                                     |
| 22                   | 87.4                              | 71.0                     | 61.1                     | 88.8                                     |
| 23                   | 89.1                              | 73.0                     | 63.0                     | 89.2                                     |
| 24                   | 90.8                              | 75.0                     | 64.9                     | 89.6                                     |
| 25                   | 92.5                              | 76.9                     | 66.7                     | 90.0                                     |
| 26                   | 94.2                              | 78.8                     | 68.4                     | 90.6                                     |
| 27                   | 95.6                              | 80.6                     | 70.1                     | 91.2                                     |
| 28                   | 97.1                              | 82.3                     | 71.8                     | 91.8                                     |
| 29                   | 98.6                              | 84.1                     | 73.4                     | 92.4                                     |
| 30                   | 100.0                             | 85.7                     | 75.0                     | 93.0                                     |
| 31                   | 101.4                             | 87.3                     | 76.5                     | 93.6                                     |
| 32                   | 102.8                             | 88.9                     | 78.0                     | 94.2                                     |
| 33                   | 104.0                             | 90.4                     | 79.5                     | 94.8                                     |
| 34                   | 105.3                             | 91.9                     | 80.9                     | 95.4                                     |
| 35                   | 106.4                             | 93.3                     | 82.3                     | 96.0                                     |
| 36                   | 107.6                             | 94.7                     | 83.7                     | 96.7                                     |
| 37                   | 108.6                             | 96.1                     | 85.1                     | 97.4                                     |
| 38                   | 109.7                             | 97.4                     | 86.4                     | 98.2                                     |
| 39                   | 110.7                             | 98.7                     | 87.6                     | 99.0                                     |
| 40                   | 111.6                             | 100.0                    | 88.9                     | 100.0                                    |

PŘÍLOHA 1  
LIST 2

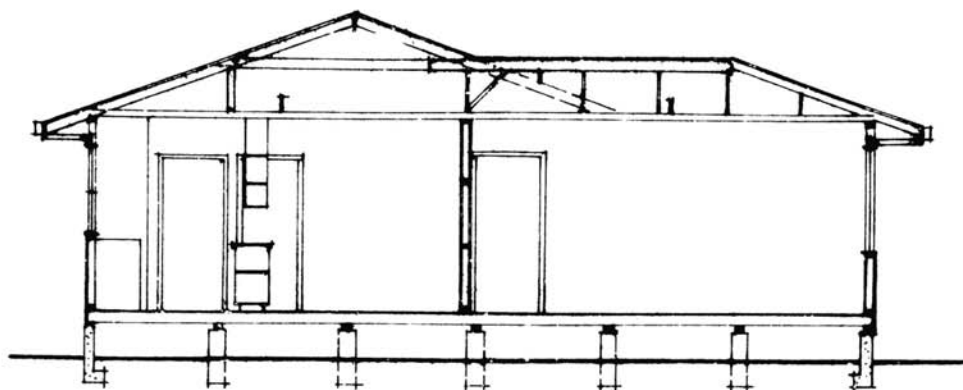
Porovnání tabulek vyjadřujících závislost mezi hodnotou pozemku a jeho hloubkou

| Hloubka<br>v metrech | Somers-Cleveland<br>30m Std.<br>% | Jerrett<br>40m Std.<br>% | Jerrett<br>50m Std.<br>% | Auckland<br>Residential<br>40m Std.<br>% |
|----------------------|-----------------------------------|--------------------------|--------------------------|------------------------------------------|
| 41                   | 112.4                             | 101.2                    | 90.1                     | 101.0                                    |
| 42                   | 113.2                             | 102.4                    | 91.3                     | 102.0                                    |
| 43                   | 114.0                             | 103.6                    | 92.4                     | 103.0                                    |
| 44                   | 114.7                             | 104.8                    | 93.6                     | 104.0                                    |
| 45                   | 115.3                             | 105.9                    | 94.7                     | 105.0                                    |
| 46                   | 116.0                             | 107.0                    | 95.8                     | 106.0                                    |
| 47                   | 116.6                             | 108.0                    | 96.9                     | 107.0                                    |
| 48                   | 117.1                             | 109.1                    | 98.0                     | 108.0                                    |
| 49                   | 117.7                             | 110.1                    | 99.0                     | 109.0                                    |
| 50                   | 118.3                             | 111.1                    | 100.0                    | 110.0                                    |
| 51                   | 118.8                             | 112.1                    | 101.1                    | 110.5                                    |
| 52                   | 119.3                             | 113.0                    | 102.0                    | 111.0                                    |
| 53                   | 119.8                             | 114.0                    | 102.9                    | 111.5                                    |
| 54                   | 120.2                             | 114.9                    | 103.8                    | 112.0                                    |
| 55                   | 120.7                             | 115.8                    | 104.8                    | 112.5                                    |
| 56                   | 121.1                             | 116.7                    | 105.7                    | 113.0                                    |
| 57                   | 121.5                             | 117.5                    | 106.5                    | 113.5                                    |
| 58                   | 121.8                             | 118.4                    | 107.4                    | 114.0                                    |
| 59                   | 122.2                             | 119.2                    | 108.2                    | 114.5                                    |
| 60                   | 122.5                             | 120.0                    | 109.1                    | 115.0                                    |
| 61                   | 122.8                             | 120.8                    | 109.9                    | 115.5                                    |
| 62                   | 123.2                             | 121.6                    | 110.7                    | 116.0                                    |
| 63                   | 123.5                             | 122.3                    | 111.5                    | 116.5                                    |
| 64                   | 123.8                             | 123.1                    | 112.3                    | 117.0                                    |
| 65                   | 124.0                             | 123.8                    | 113.0                    | 117.5                                    |
| 66                   | 124.3                             | 124.5                    | 113.8                    | 118.0                                    |
| 67                   | 124.6                             | 125.2                    | 114.5                    | 118.5                                    |
| 68                   | 124.9                             | 125.9                    | 115.3                    | 119.0                                    |
| 69                   | 125.1                             | 126.6                    | 116.0                    | 119.5                                    |
| 70                   | 125.4                             | 127.3                    | 116.7                    | 120.0                                    |
| 75                   | 126.6                             | 130.4                    | 120.0                    | 122.0                                    |
| 80                   | 127.8                             | 133.3                    | 123.1                    | 123.0                                    |
| 85                   | 128.8                             | 136.0                    | 125.9                    | 123.5                                    |
| 90                   | 129.9                             | 138.5                    | 128.6                    | 124.0                                    |
| 100                  | 131.7                             | 142.8                    | 133.3                    | 125.0                                    |
| 125                  | 135.5                             | 151.5                    | 142.8                    |                                          |
| 150                  | 138.5                             | 157.9                    | 150.0                    |                                          |
| 175                  | 140.8                             | 162.8                    | 155.5                    |                                          |
| 200                  | 142.6                             | 166.7                    | 160.0                    |                                          |

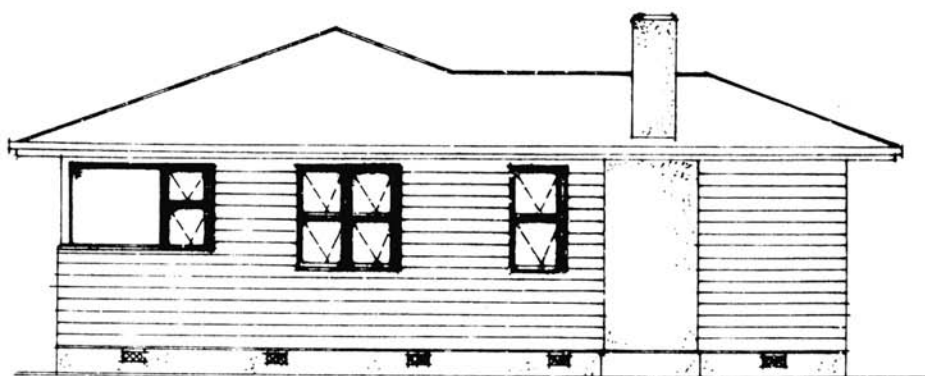


PŘÍLOHA 2  
LIST 2

NATIONAL MODAL HOUSE — PLAN



**section AA**  
scale 1:100



**elevation C**  
scale 1:100

PŘÍLOHA 3  
LIST 1



## Notice of Rating Valuation

by the: **HUTT CITY COUNCIL**

Quotable Value Limited  
www.quotable.co.nz

Local Authorities use information contained in the district valuation roll to set rates. This notice details information on your property that is contained in the district valuation roll of Hutt City Council. The Rating Valuations Act 1998 obliges councils to maintain the valuation rolls but allows them to choose their rating valuation service provider.

The Valuer-General regulates the maintenance of district valuation rolls to ensure that they meet the minimum standards set out in the Rating Valuations Act, the Rating Valuations Regulations 1998 and the Rating Valuations Rules.

This notice of rating valuation has been issued as a result of a **General Revaluation**

Hutt City Council has contracted Quotable Value Limited to carry out this work.

If you wish to discuss this rating valuation telephone (04) 499 2571, or call toll free on 0800 787 284. Alternatively you can write to Quotable Value Limited, PO Box 5019, Wellington or fax (04) 498 3669. For information on lodging an objection on-line, visit our website at [www.quotable.co.nz](http://www.quotable.co.nz)

Please quote the following valuation reference number in all correspondence:

**16580 21000**

### Rating Unit Value

Rating unit value as at 01 September 2004, being the date of the latest revaluation of Hutt City Council:

|                       |                  |
|-----------------------|------------------|
| Land Value            | \$111,000        |
| Value of Improvements | \$209,000        |
| <b>Capital Value</b>  | <b>\$320,000</b> |

An explanation of the terms Land Value, Value of Improvements, and Capital Value is provided overleaf.

### Rating Unit Details

**Rating Unit Address:** 16 BOLTON ST  
**Ratepayer's Name(s):** Petr Chrapavy, Alannah Margaret Gunter  
**Nature of Improvements:** DWELLING, OTHER BUILDINGS, OTHER IMPROVEMENTS  
**Area of Land:** 0.0564 hectares  
**Legal Description:** LOT 19 D P 1533

### Objection Date

Objections must be lodged no later than **10 December 2004**. Refer overleaf for details on the objection procedure.

### Further Information

Please refer overleaf of page 1 for an explanation of terms used in this notice, and answers to commonly asked questions including the objection procedure. If you are in need of more assistance, contact QV Rating on 0800 787 284.



PŘÍLOHA 3  
LIST 2



*Answers your questions in plain language*

**What does "Capital Value" mean?**

This is the assessment of the probable price that would have been paid for the property if it had been for sale at the date of the latest general revaluation shown on this notice. This valuation does not include chattels, dairy company shares, stock, crops, machinery or trees. The valuation is deemed to include GST (if any) for residential property, and exclude GST for other property types.

**What is "Land Value"?**

Land Value is the probable price that would be paid for the bare land as at the date of valuation. The Land Value includes any development work which may have been carried out, such as draining, excavation, filling, retaining walls, reclamation, grading, levelling, clearing of vegetation, fertility build-up or protection from erosion or flooding.

**What does "Value of Improvements" mean?**

This is the difference between Capital Value and the Land Value. It reflects the added value given to the land by any buildings or other structures present on the property, and any landscaping that has been done.

**What is the "Ratepayer"?**

The owner is deemed to be the ratepayer, unless there is a registered legal agreement giving another person the right to occupy the property for a minimum of ten years.

**How are the values assessed?**

Our valuers consider all property sales which occurred in your locality around the date of the latest general revaluation. Non-market sales are identified and rejected. A market trend is then established and applied to all like properties in your locality.

**What are valuations used for?**

Local authorities use these valuations as a basis for levying rates.

**How does the valuation affect my rates?**

Changes in valuation as a result of changes to the legal description or land area, or improvements on a property, may result in changes to rates, but this will depend on whether the local authority levies their rates based on Capital Value, Land Value or a combination of both, and whether or not rating differentials and uniform annual charges are in place.

Changes in rates are most likely to occur when the valuation on an individual property is different from the average value change for that class of property.

**How often are notices issued?**

A general revaluation of each district usually occurs every three years. Valuation notices are also issued between revaluations when changes are made to properties. Changes may include: subdivision of land; amalgamation of more than one piece of land; changing land use; erecting new buildings; or adding to, altering, or demolishing existing buildings. When a valuation is issued between general revaluations, the values are assessed as at the date of the last general revaluation to preserve uniformity between properties.

**How does the local authority know when changes have been made to my property?**

The local authority has copies of all survey plans and building consents. If you make changes to your property which are likely to affect its value, but which are not covered by either of the above approval processes, please advise us so that we can update our records and amend the property's value if necessary.

**What can I object to?**

You can object to the valuation of your property, and when there has been a general revaluation you may object to the valuation of any other property appearing on the district valuation roll. If there is any data on this notice which is incorrect, please advise us so that we can correct it.

**How do I object?**

You are encouraged to telephone QV Rating on 0800 787 284 to discuss your concerns first. If you wish to pursue the matter, you will then need to lodge an objection in writing before the closing date for objections shown on the front of this notice. The objection can be either on an official form, which may be obtained from your nearest QV office, or in a letter. In your objection you will need to state the valuation reference number, the address of the property, a daytime contact telephone number, your mailing address, your reason for objecting, and an estimate of what you realistically believe the value should be. You may appoint someone else to act on your behalf.

**What happens if I lodge an objection?**

A valuer may contact you, and may arrange an appointment to inspect your property to verify the property records, and update them where necessary. The outcome of the consideration of your objection will be advised to you in writing. If you are still not satisfied, you may seek to have your objection heard by the Land Valuation Tribunal. You will need to pay a hearing fee.

At the Land Valuation Tribunal hearing, you will be required to state your estimate of the value and provide evidence to support your claim. This evidence would normally be information about sales of similar properties which occurred at, or near, the date of the valuation being objected to. The Land Valuation Tribunal will make a decision based on the evidence presented.

**Privacy Act 1993**

The contents of this valuation notice are contained within the public register known as the District Valuation Roll, which is available for inspection by the public at the territorial authority office shown on the front of this notice free of charge until the close of the objection period following a revaluation.

You may have access to any information held about you, and may ask for corrections to be made.

**Plain language disclaimer**

Plain language has been used to help you understand some of the laws and issues relating to valuation and rating processes. Wherever the general wording of the notice differs from the wording of the legislation, the legislation will prevail.

PŘÍLOHA 4  
LIST 1

***JON NANSON VALUATIONS***  
*Registered Valuer & Property Advisor*

19 December 2002

BankDirect  
PO Box 47-758  
Ponsonby  
**AUCKLAND**

Attn: Wendy Roycroft

Dear Wendy

**RE: 16 BOLTON STREET, PETONE, LOWER HUTT  
PETR & ALANNAH GUNTER**

In accordance with instructions from Alannah, I inspected the above property on 19 December 2002 to update its Current Market Value for refinancing purposes. All comments and recommendations are made as at the date of inspection.

**VALUATION**

In preparing my assessment I have had regard to the physical features of the property together with the current market conditions in the locality. Accordingly I assess the Current Market Value as at 19 December 2002 at:

**TWO HUNDRED AND NINETY TWO THOUSAND DOLLARS  
(\$292,000)**

Our valuation is apportioned as follows:

|                                |                   |
|--------------------------------|-------------------|
| Land Value (as occupied)       | \$ 145,000        |
| Improvements                   | \$ 145,000        |
| <hr/>                          |                   |
| <b>Mortgage Security Value</b> | <b>\$ 290,000</b> |
| Chattels                       | \$ 2,000          |
| <hr/>                          |                   |
| <b>CURRENT MARKET VALUE</b>    | <b>\$ 292,000</b> |
| <hr/>                          |                   |

This valuation is inclusive of GST (if any).

My valuation assumes a Code Of Compliance Certificate has been issued by Lower Hutt City Council for the additions and alterations work that were undertaken.

*P O Box 13-581      Johnsonville      Wellington*  
*Phone: (04) 973-4267      Mobile: (021) 342-655      Fax: (04) 973-4266*  
*Email: nanson@paradise.net.nz*

**PŘÍLOHA 4  
LIST 2**

16 Bolton Street, Petone, Lower Hutt

**MORTGAGE RECOMMENDATION**

I consider the property offers suitable first mortgage security providing prudent lending criteria is met. I recommend a first mortgage advance of up to 70% of our mortgage security value, namely:

**\$203,000**

I certify that I have acted independently of the applicant and that this report and recommendation is prepared in accordance with Section 13(n) of the Trustee Amendment Act 1988.

It should be noted that this mortgage recommendation does not take into account the proposed mortgagor's ability to service any loans forwarded and this matter remains with the mortgagee for consideration.

This valuation is extended to PMI Mortgage Insurance Limited, Royal Sun Alliance or CGU Lenders Mortgage Insurance Limited, whichever is the applicable mortgage guarantee insurer in this instance.

**GENERAL**

I refer you to my previous valuation reports on this property dated 19 October 2000 and 14 April 2000 for full property details.

Since the date of my 19 October 2000 report there have been no material changes to the property and work remaining to fully complete the home includes an exterior repaint and associated landscaping to compliment the excellent standard of finish to the interior.

**RATING VALUATION** *(formerly known as Government Valuation)*

Since the date of my initial valuation a new rating valuation as at 1 September 2001 has been issued. This is as follows:

|                      |           |                |
|----------------------|-----------|----------------|
| Land Value           | \$        | 79,000         |
| Improvements         | \$        | 141,000        |
| <b>CAPITAL VALUE</b> | <b>\$</b> | <b>220,000</b> |

The Rating Valuation does not appear to include the upgrading work undertaken to the property.

**PŘÍLOHA 4  
LIST 3**

16 Bolton Street, Petone, Lower Hutt

**MARKET EVIDENCE**

The property market is in a positive phase.

There has been a strong increase in real estate sales activity since November 2001 fuelled by the low cost of mortgage finance, restricted market activity over the preceding 18 months, a surge in migrant inflows and big drop in migrant outflows and the relatively secure and attractive returns offered by property relative to the more volatile returns of the equity market and low yields of fixed securities.

In general terms, value growth since November was initially modest although strong demand by investors and owner occupiers alike in more recent months has seen value levels increase steadily for traditional property types in several localities.

A noticeable general trend is the increased demand for property located within close proximity of the Regions tertiary institutions given the growing number of foreign students seeking accommodation.

The recent publicity given to "the leaky home crisis" which principally appears to affect some modern homes built within the last ten years is swaying some prospective buyers toward older traditionally built homes.

I expect the residential property market to show steady value growth into the foreseeable future.

Comparable sales used in our reassessment of value include:

| Address                                                                                                                                                                                                                                    | Date Sold | Sale Price \$  | Rating Valuation \$ | Land Area m <sup>2</sup> | House Area m <sup>2</sup> |
|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------|----------------|---------------------|--------------------------|---------------------------|
| <b>34 Buick Street</b>                                                                                                                                                                                                                     | 7/02      | <b>276,000</b> | 230,000             | 412                      | 120                       |
| An attractive weatherboard and corrugated iron villa with freestanding double garaging to the rear and pleasantly landscaped site. It is presented to a good average, partially modernised standard.                                       |           |                |                     |                          |                           |
| <b>9 Cuba Street</b>                                                                                                                                                                                                                       | 9/02      | <b>235,000</b> | 210,000             | 371                      | 70                        |
| A small pleasantly modernised 1910 cottage with freestanding single garage to the rear. The home is of rusticated timber weatherboard and corrugated iron roof construction, noting that the corrugated iron roofing is rusty to its ends. |           |                |                     |                          |                           |
| <b>4 Tory Street</b>                                                                                                                                                                                                                       | 9/02      | <b>270,000</b> | 185,000             | 372                      | 90                        |
| A modernised 1950's home that has an art deco type of styling. It is of timber weatherboard and corrugated iron roof construction and has freestanding double garaging to the road above which a deck has been incorporated to the roof.   |           |                |                     |                          |                           |
| <b>20 Queen Street</b>                                                                                                                                                                                                                     | 8/02      | <b>263,000</b> | 205,000             | 364                      | 110                       |
| An attractive weatherboard and corrugated iron villa with freestanding single garaging to the rear and pleasantly landscaped site. It is presented to a good overall standard and has indoor outdoor living onto a deck at the rear..      |           |                |                     |                          |                           |

**PŘÍLOHA 4  
LIST 4**

16 Bolton Street, Petone, Lower Hutt

**CERTIFICATE**

The valuation was completed by myself who has the status of an Associate of the New Zealand Institute of Valuers and has a current annual practising certificate.

I currently carry professional indemnity insurance cover for an amount not less than any potential claim on the subject valuation.

**INDEMNITY**

This valuation has been completed for the purpose expressed herein. No responsibility is accepted in the event of this report being used for any other purposes or by any other party than to whom it is addressed. Should any other party wish to use or rely upon this report for any purposes, they must first obtain my written consent.

I ask you to note that although my inspection of the property was sufficiently thorough for the purpose of valuation it was not, nor was it intended to be a structural, site or engineering survey.

Thank you for your instructions.

Yours faithfully

**JNV LIMITED t/a**

**JON NANSON VALUATIONS**

  
Jon R. Nanson  
BBS A.N.Z.I.V. S.N.Z.P.I.

**REGISTERED PUBLIC VALUER**

Encl.

1. Photo of Property
2. Certificate of Title

**16 BOLTON STREET, PETONE,  
LOWER HUTT**



**December 2002**

PŘÍLOHA 4  
LIST 6

CAPITAL SEARCH

PHONE NO. : 04 472 0612

Dec. 19 2002 09:56AM P8



COMPUTER FREEHOLD REGISTER  
UNDER LAND TRANSFER ACT 1952

Search Copy



R. W. Muir  
Registrar-General  
of Land

Identifier **WN292/184**  
Land Registration District **Wellington**  
Date Issued 01 September 1922

Prior References

WN185/278

Estate Fee Simple  
Area 564 square metres more or less  
Legal Description Lot 19 Deposited Plan 1533

Proprietors

Petr Chrapavy and Alannah Margaret Gunter

Interests

Fencing Agreement in Transfer 59718  
B813500.2 Mortgage to ASB Bank Limited - 4.12.2000 at 2.52 pm

Transaction Id 3134363  
Client Reference CAPITAL SEARCH LIMITED

Search Copy Dated 19/12/02 9:21 am Page 1 of 2  
Register Only

PŘÍLOHA 4  
LIST 7

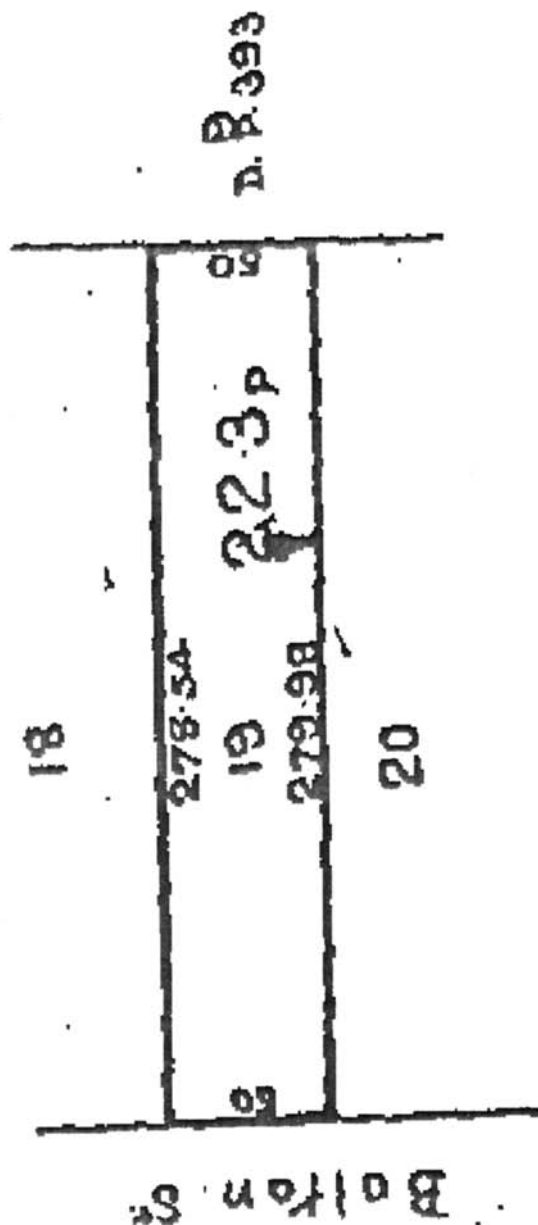
: CAPITAL SEARCH

PHONE NO. : 04 472 0612

Dec. 19 2002 09:57AM P9

Identifier

WN292/184



Transaction Id 3134363  
Client Reference CAPITAL SEARCH LIMITED

Search Copy Dated 19/12/02 9:21 am, Page 2 of 2  
Register Only