



HRVATSKO DRUŠTVO  
SUDSKIH VJEŠTAKA  
I PROCJENITELJA

CROATIAN ASSOCIATION OF COURT  
EXPERT WITNESSES AND VALUERS

UR.BROJ: To-169/2015  
Zagreb, 23.09.2015.god.

## MINISTARSTVO GRADITELJSTVA I PROSTORNOGA UREĐENJA

Ulica Republike Austrije 20  
10 000 Zagreb

**Predmet: Dostava primjedbi na nacrt Pravilnika o  
metodama procjene vrijednosti nekretnina  
-savjetovanje sa zainteresiranom javnošću  
(otvorena pitanja i prijedlozi)**

Pravilo je da predlagatelj propisa uvijek daje obrazloženje kod promjene regulative u kojem obrazlaže najvažnije promjene i razloge za donošenje. Ovdje to nedostaje, pa je potrebno napisati takvo obrazloženje.

Primjedba na cijeli pravilnik je da se čitav pravilnik uglavnom odnosi i bazira na procjenu zemljišta (bez obzira o kojoj i kakvoj vrsti zemljišta se radi), a ne na građevine koje su s njim povezane. Problem će biti kod procjenjivanja više građevina na jednoj čestici koje su građene u različitim vremenskim razdobljima, a i rekonstrukcije istih građevina su u različito vrijeme.

Pravilnik je pisan na drugačiji način od njemačkog načina, a sve iz razloga što su autori pravilnika imali za model pojedinačnu nekretninu (zemljišnu česticu), a što je naročito naglašeno u članku 2.

Naime, jedinstvena nekretnina može biti i skup zemljišnih čestica sa izgrađenim objektima, te predstavlja jedinstvenu cjelinu. U daljnjem dijelu predloženog pravilnika, a sve na mjestima gdje piše " **katastarska čestica**", trebalo bi te pojmove zamijeniti u skladu sa Zakonom o vlasništvu i drugim stvarnim pravima (čl.9).

Nadalje, poredbena metoda nije i ne može biti prihvatljiva za izgrađene zemljišne čestice, tj. za nekretnine sa izgrađenim objektima. Ovo sve iz razloga što je kod poredbenih vrijednosti nemoguće utvrditi stvarno stanje poredbenih objekata ili zasebnih cjelina (bilo stambenih ili poslovnih). Također ovo se naročito odnosi i na objekte sa drugačijim načinom korištenja u odnosu na stambene objekte (tvornički kompleksi, turistički objekti, i sl.).

## Članak 1.

### Općenito

*WE RTR 2006*

Tržišna se vrijednost procjenjuje pomoću odgovarajućih metoda. Osim spomenutih postupaka u § 7 WertV (usporedne metode, metode procjene vrijednosti kapitalizacijom dobiti i metode procjene stvarne vrijednosti (troškovna)), mogu se upotrijebiti i druge metode procjene vrijednosti kada iste vode stručnim rezultatima i ne umanjuju vrijednosnu sliku.

Kod razvijenih je zemljišta za izbor metode smanjenja vrijednosti i za utvrđenje podataka procjene vrijednosti mjerodavno buduće korištenje zemljišta koje se uobičajeno realizira u okviru pravno dozvoljenih korištenja pod ekonomskim načina razmatranja, posebno pod smislenim razmatranjem primjerenosti postojećeg stanja (usp. br. 3.1.4.1 i br. 5.1.2).

Buduće korištenje se mora utvrditi na temelju planiranja razvoja i drugih pravnih i činjeničnih podataka, koji bez spekulativnih očekivanja daju indicije za buduću iskoristivost (građevinski preliminarni upit, ostala urbana planiranja sklopljena od strane zajednice, investicijska planiranja, općeniti urbani razvoj, struktura naselja kao i zajednica dogovorenih koncepata korištenja).

### EU Standard za procjenu vrijednosti nekretnina (Tegova):

Nekretnine u razvoju (neizgrađena zemljišta bez/sa projektom) iznose pred procjenitelje brojne probleme.

Preporuka: Procjena vrijednosti uvijek neka se potkrijepi analizom isplativosti moguće gradnje/ budućeg projekta. Savjetuje se da metoda procjene bude eksplicitna i da se osigura projektirani novčani tijek, diskontirani novčani tijek, rezidualna vrijednost i procjena usporedbom, kao relevantni, i prikažu jasno uz odgovarajuća pojašnjenja.

EU ostavlja procjenitelju, kao stručnoj osobi da odredi način na koji će, temeljem činjenica kojima raspolaže, izabrati metodologiju izračuna.

Tegova ne preferira niti uopće propisuje metodologiju, cijeli standard se bazira na povjerenju u stručnost, etičnost i znanja osobe procjenitelja, te na okvirnim savjetima.

### *Primjedbe na čl.1 :*

U stavku (1) tekst treba glasiti:

Ovim Pravilnikom propisuje se razrada metoda procjene *tržišne* vrijednosti nekretnina, razrada kakvoće nekretnine i interkvalitativno izjednačenje, izvođenje nužnih podataka, odabir metode za procjenu vrijednosti nekretnina, elementi te oblik i sadržaj procjembenog elaborata.

*U stavku (2) treba, sukladno njemačkom i EU propisu iza riječi „troškovna metoda“ brisati točku i dodati tekst : „i druge metode procjene vrijednosti kada iste vode stručnim rezultatima i ne umanjuju vrijednosnu sliku.“*

(3) Metode iz stavka 2. ovoga članka propisane su Zakonom o procjeni vrijednosti nekretnina.

*Ovaj članak kao nepotreban treba brisati, naprijed su nabrojane metode procjene.*



(4) Cilj ovoga Pravilnika je utvrđivanje tržišne vrijednosti nekretnina prema jedinstvenim metodama i postupcima, u svrhu provedbe odredbi zakona iz stavka 3. ovoga članka.

*Primjedba : Predlažemo brisanje ovog članka i dodavanje tekst:*

*Cilj ovoga Pravilnika je utvrđivanje tržišne vrijednosti nekretnina prema Odredbama "The European Group of Valuers' Associations", na koju upućuju odredbe članka 26. Direktive 2014/17/EU europskog parlamenta i vijeća od 4.02.2014., a temeljem koje je donesen i na koju se poziva Zakon o procjeni vrijednosti nekretnina (članak 2. Zakona)*

## Članak 2.

(1) Predmet procjene vrijednosti nekretnina ~~može biti~~ je nekretnina koja čini zemljišnu česticu uključujući sve ono što je s njom trajno povezano na njezinoj površini ili ispod nje (Zakon o vlasništvu i drugim stvarnim pravima).

### WERTV 2006 (izvod iz njem. propisa)

Prema § 2 WertV predmeti procjene mogu biti vrijednosti zemljišta ili dijela zemljišta, uključujući njegove bitne dijelove poput zgrada, vanjskih objekata ili ostalih objekata, kao i pripadajuća oprema. Predmet procjene vrijednosti može biti i posebna tvornička oprema.

(2) Katastarska čestica iz stavka 1. ovoga članka prema svome oblikovanju može biti:

1. pojedinačna nekretnina koja je oblikovana na temelju prostornog plana i/ili izvršnog akta kojim se određuje oblik i veličina građevne čestice (neizgrađena ili izgrađena građevna čestica)

i

2. pojedinačna nekretnina koja nije oblikovana na temelju prostornog plana i/ili izvršnog akta kojim se određuje oblik i veličina građevne čestice.

*Primjedba : Smatramo da ovaj članak treba brisati jer katastarska čestica može biti 1) oblikovana ili 2) neoblikovana temeljem plana, treće opcije i mogućnosti nema. Sve je obuhvaćeno stavkama (4) i (5) ovog članka.*

*Trebalo bi pojasniti pojam "izvršnog akta", kao i uvrstiti datum 15.02.1968. godine.*

(3) Katastarska čestica iz stavka 1. ovoga članka može biti i nesamostalno iskoristiva djelomična površina ili samostalno iskoristiva djelomična površina koja nije nužna za redovito korištenje građevina.

*Brisati tekst : "nesamostalno iskoristiva djelomična površina" – potpuno nejasan pojam*

## Članak 4.

(1) Utjecaj neuobičajenih okolnosti prepoznaje se ako kupoprodajne cijene ili drugi podatci značajno odstupaju od kupoprodajnih cijena i drugih podataka u usporedivim slučajevima. U samom postupku procjene vrijednosti nekretnina značajna odstupanja odnose se na pojedinačna odstupanja kupoprodajnih cijena veća od  $\pm 30\%$  od prosječne kupoprodajne cijene poredbenih nekretnina nakon provođenja međuvremenskog i interkvalitativnog izjednačenja.

*Brisati ovaj članak. Ostaviti procjenitelju da definira sličnosti i odredi koeficijente poredbe*

*Obrazloženje:*



Mislamo da nema stručnog opravdanja za korištenje ovog proizvoljnog i ničim obrazloženog postotka. Baza podataka koja je još u pripremi je preskromna, prometi rijetki, u ugovorima se u pravilu navode umanjene cijene, indeksi cijena su proizvoljni, uprosječeni, dostupni podaci o poredbenim nekretninama u kojima se ne može vršiti očevit površni, iz ovakvih ulaznih podataka dobijemo potpuno nepouzdan izlazni podatak, što nije prihvatljivo sa stanovišta EU standarda i najbolje europske prakse iz tog područja.

#### PRIMJER:

Procjenjuje se mali poslovni prostor na izuzetno atraktivnoj lokaciji uz more. U nizu okolnih zgrada (cijela ulica ) pronađene su samo dvije poredbene poslovne nekretnine prometovane u zadnjih 4 godine. (nakon dužeg i studioznog, vrlo stručnog i strpljivog pronalaženja ugovora o kupoprodaji )

Ugovor 1: 19 m<sup>2</sup> prodano je po cijeni 1300 €/m<sup>2</sup>

Ugovor 2: 30 m<sup>2</sup> prodano je po cijeni 1700 €/m<sup>2</sup>

Ugovor 3: 25 m<sup>2</sup> prodano je po cijeni 3900 €/m<sup>2</sup>

Procjenjivani prostor ima 26 m<sup>2</sup> , svi prostori u istom nizu, u neposrednoj blizini, uređeni, jedini prometovani na sličnim lokacijama

Već u slijedećem redu poslovnih prostora koji ne gledaju na more cijene su niže. Jedina cijena koja je ugovorena istinito je 3.900 €, a moramo je nakon indeksiranja i koeficijenata odbaciti.

(2) Značajno odstupanje iz stavka 3. ovoga članka može se odnositi na pojedinačna odstupanja kupoprodajnih cijena koja su veća od  $\pm$  dvostrukog standardnog odstupanja od prosječne kupoprodajne cijene poredbenih nekretnina nakon provođenja međuvremenskog i interkvalitativnog izjednačenja (pravilo 2-sigma).

Brisati ovaj članak i ostaviti procjenitelju da definira sličnosti i odredi koeficijente poredbe.

Niz kao matematički podatak znači :

Definicija: Niz realnih brojeva (kraće niz) je svaka funkcija  $a : \mathbb{N} \rightarrow \mathbb{R}$ . Broj  $a(n) \equiv a_n$  je  $n$ -ti

član niza.

Pojam “niz realnih brojeva” pretpostavlja izvjesnu količinu brojeva koja nije niti jedan niti tri broja kada se koristi za potrebe statističkih podataka kao što su pravilo 2-sigma ili medijan. Dostupnost većeg broja podataka omogućava razumne, ali i dalje samo statističke podatke. Traženje medijana ili 2-sigma pravila od tri vrijednosti iz nepouzdatih i neobrađenih “sirovih” ugovora daje podatak koji nije prihvatljiv sa stanovišta elementarne logike, matematike, EU standarda i najbolje europske prakse iz područja procjenjivanja .

(3) Značajno odstupanje iz stavka 2. ovoga članka može se odnositi i na pojedinačna odstupanja kupoprodajnih cijena koja značajno prekoračuju većinu iznosa poredbenih kupoprodajnih cijena i drugih podataka na usporedivim područjima pa ih procjenitelj može isključiti iz daljnjeg izračuna prije provođenja međuvremenskog i interkvalitativnog izjednačenja (eliminacija netipičnih iznosa), a njihovo isključivanje treba obrazložiti u procjembenom elaboratu.

Brisati ovaj članak. Ostaviti procjenitelju da definira sličnosti i odredi koeficijente poredbe

Pojam “značajno prekoračuju većinu iznosa poredbenih kupoprodajnih cijena ” pretpostavlja izvjesnu količinu brojeva koja nije niti jedan niti tri broja kada se koristi za potrebe statističkih podataka kao što su pravilo 2-sigma ili medijan. Dostupnost većeg broja podataka omogućava razumne, ali i dalje samo statističke podatke. Traženje medijana ili 2-sigma pravila od tri vrijednosti



iz nepouzdanih “sirovih” ugovora daje podatak koji nije prihvatljiv sa stanovišta logike, matematike, EU standarda i najbolje europske prakse iz tog područja.

#### Članak 5.

(1) Za potrebe procjene vrijednosti građevina, ploštine površina u građevinama definiraju se i proračunavaju prema postupcima sadržanim u hrvatskoj normi HRN ISO 9836:2011.

(2) Za izračun odnosa vrijednosti površina pojedinih samostalnih uporabnih jedinica u zgradama, koristi se ploština površina proračunata prema točki 5.1.7. norme HRN ISO 9836:2011 i koeficijenti korisne vrijednosti površina iskazani u Prilogu 1. koji je sastavni dio ovoga Pravilnika.

(3) Prilikom obračuna ploština površina u zgradama, dozvoljena su odstupanja  $\pm 2\%$  od izvedenog stanja samostalne uporabne jedinice.

(4) Prilikom izrade procjena vrijednosti nekretnina, potrebno je voditi računa o povijesnim promjenama koeficijenata korisne vrijednosti površina i načinima upisa istih u službene registre poredbenih nekretnina.

Ovaj članak treba brisati jer je protivan odredbama EU standarda i najbolje europske prakse iz područja procjenjivanja nekretnina.

Predlagatelj Pravilnika uvodi pojam “način upisa u službeni registar poredbenih nekretnina” i “povijesne promjene koeficijenta korisne površine”. Za pojam “povijesne promjene koeficijenata” pretpostavljamo da se ovdje radi o načinu upisa poredbenih nekretnina u zemljišne knjige i o načinu izračuna neto korisne površine:

- HRN U.C2 100
- Zakon o društveno poticajnoj stanogradnji
- Pravilnik o načinu obračunapovršina i obujma uprojektima zgrada
- Ostali pravilnici koji reguliraju površine i obujme.

Način izračuna neto korisne površine je uvijek bio neobvezujućim standardom definiran, ali ga nadležna upravna tijela nisu poštivala. Ovjeravani su elaborati diobe ovisno o izrađivaču i nadležnom sudu, a zemljišno knjižne službe su provodile elaborate temeljem potvrda nadležnih upravnih tijela. Zakon o vlasništvu i drugim stvarnim pravima se u tom dijelu nikada nije mjenjao, dioba je uvijek trebala biti prema vrijednosti suvlasničkog dijela.

Pretpostavljamo nadalje da procjenitelj treba osim ugovora o kupoprodaji iznaći poželjnih 8-10 etažnih elaborata za prodane nekretnine u zemljišnim knjigama iz razloga što ugovori o kupoprodaji nisu baza podataka iz koje bi se mogla čitati sva obilježja prodane nekretnine.

To je protivno osnovama njemačkog propisa, a EU propisi takve zadatke za vrhunske stručnjake iz oblasti procjenjivanja ne previđaju. Ove dodatne zadatke u predloženom propisu treba značajno vrednovati cjenikom jer predstavljaju dodatne zadaće u odnosu na najbolju eu praksu.

Nadalje, u zemljišnim knjigama je moguće iznaći podatke o etažiranju i stvarnim neto površinama poredbenih nekretnina jedino ukoliko su zgrade etažirane uz izmjeru i nacрте.

Kao što je većini stručnjaka iz oblasti procjenjivanja poznato u zemljišnim knjigama nema upisa o stvarnim neto površinama stanova upisanih u KPU, stanova za koje je izvršeno povezivanje i koji



su upisani u jednakim idealnim dijelovima, nema upisa površina kuća, osim podatka o površini izgrađenosti u posjedovnom listu.

Korištenjem neobrađenih i sirovih ugovora sa neprovjerenim površinama i stanjem unutrašnjosti nekretnina, bez izmjere i očevida mogu se dobiti potpuno netočni podaci koji pak mogu dovesti do vrlo teških grešaka u procjenama.

#### Članak 6.

Do izvođenja indeksnih nizova (baznih indeksa) za lokalno tržište nekretnina od strane procjeniteljskih povjerenstava, za međuvremensko izjednačenje mogu se koristiti drugi indeksni nizovi poput onih objavljenih na Eurostatu (Hrvatska narodna banka), Državnom zavodu za statistiku, Hrvatskoj gospodarskoj komori, kao i odgovarajući statistički podaci agencija za posredovanje u prometu nekretninama ukoliko su takvi podaci javno dostupni.

**Od raspoloživih podataka uzimaju se u obzir oni koji najbolje odražavaju opće vrijednosne odnose na lokalnom tržištu nekretnina.**

Zadnju rečenicu ovog članka treba brisati jer zbog sadašnje nedostupnosti bilo kakve baze podataka stručnjaci iz oblasti procjenjivanja nemaju načina odrediti indekse "koji najbolje odražavaju opće vrijednosne odnose na lokalnom tržištu nekretnina". Svaki izbor je jednako netočan, čime bi takav izbor bio protivan osnovi EU standarda i najbolje europske prakse iz područja procjenjivanja.

#### Članak 7.

(1) Pomoću indeksnih nizova dozvoljeno je međuvremensko izjednačenje kupoprodajnih cijena poredbenih nekretnina koje su ugovorene najviše četiri godine unatrag u odnosu na dan vrednovanja.

(2) Ako procjenitelj raspolaže dovoljnim brojem kupoprodajnih cijena poredbenih nekretnina koje su vremenski bliže danu vrednovanja od najvišeg vremenskog razdoblja iz stavka 1. ovog članka, starije kupoprodajne cijene mogu se isključiti iz daljnjeg izračuna, a njihovo isključivanje treba obrazložiti u procjembenom elaboratu.

Ovaj članak treba brisati jer ništa ne znači.

**Što je to dovoljan broj kupoprodajnih cijena, Zakon kaže dovoljne su tri, a predlagatelj propisa na stranicama MGIPU kaže da je poželjno osam?**

Ako imamo 8 (poželjno) ugovora o prometu nekretnina koji se dogodio između 2012 i 2015 godine, od toga su dva iz 2012, dva iz 2013, jedan iz 2014, jedan iz 2015, a našoj su nekretnini najbližije one iz 2012 – u istoj su zgradi, zašto ih treba isključiti??

Prema EU standardu stručan, moralan i etičan procjenitelj koji pozna lokalno tržište će najbolje ocijeniti koje poredbene nekretnine će staviti u korelaciju. I to će stručno obrazložiti.

#### Članak 8.

(1) Obilježja koja utječu na vrijednost nekretnine treba procijeniti na temelju stvarnih fizičko-tehničkih pokazatelja u relacijama s pokazateljima koji su utemeljeni na gospodarenju nekretninom po načelu dobrog gospodara.

(2) Ako se radi o obilježjima čiji utjecaj prelazi granice kompetencija procjenitelja, potrebno je u okviru izrade procjembenog elaborata uključiti specijaliziranog stručnjaka za pojedina pitanja, posebno kod utjecaja onečišćenja i emisija, utjecaja postojećih nasada ili utjecaja na biotope.

Brisati tekst nakon: "pitanja," i umjesto zareza staviti točku.

Izdvajanje onečišćenja i emisija, utjecaj postojećih nasada i utjecaja na biotope nema nikakvog uporišta ni u EU propisu niti u postojećim propisima o zaštiti okoliša u RH. Kad se zove specijalizirani stručnjak u pomoć zove se i za procjenu utjecaja antene teleoperatera, TV satelitskih



prijamnika, utjecaj otpadnih voda stočne farme, utjecaj dimnjaka termoelektrane.... tada izdvajanje nema nikakvog smisla.

I u ostalim stavcima ovog članka spominje se nekretnina - samo zemljište, nikakve građevine.

#### Članak 9.

(1) Vrijednosni odnosi između različitih kategorija zemljišta općenito se utvrđuju za lokalno tržište nekretnina primarno na temelju najmanje tri kupoprodajne cijene poredbenih nekretnina iz svake pojedine kategorije zemljišta.

(2) U slučaju da vrijednosni odnosi nisu utvrđeni na način iz stavka 1. ovoga članka i da nedostaje dovoljan broj ili uopće nema kupoprodajnih cijena poredbenih nekretnina iz kategorije zemljišta kojoj pripada procjenjivana nekretnina, privremena vrijednost nekretnine se diskontira na način da se uzima u obzir vrijeme čekanja.

#### W E R T R 2 0 0 6 (izvod iz njemačkih propisa)

Za primjenu usporednih metoda potreban je dovoljan broj prodajnih cijena koje se podudaraju s procijenjenim zemljištem i to tako da se u obzir mogu uzeti odstupanja u primjerenoj količini.

U obzir se uzima određeno podudaranje obilježja usporednih zemljišta za koja su dostupni podaci o procjeni kada su usporedna zemljišta primjerena s obzirom na njihov položaj, vrstu i mjeru građevinskih korištenja, okolnosti tla, veličinu i stanja razvoja, a odstupanja nisu neproporcionalna.

Ako se prodajne cijene iz bilo kojeg razloga ne mogu razmatrati, to se mora obrazložiti.

Vrijednosti tla su prosječne vrijednosti položaja zemljišta i tla za područja koja se nalaze u istim odnosima položaja i korištenja. Nadležna stručna tijela za vrijednosti zemljišta moraju redovito obavljati procjenu i objavu vrijednosti tla iz kataloga prodajnih cijena. Svatko može tražiti informacije o vrijednostima tla.

U njemačkom propisu se strogo propisuje obveza verificiranja podataka o vrijednosti zemljišta od strane stručnih osoba / Povjerenstava, a kod nas se tek počinje uvoditi baza podataka (verificiranih?).

(3) Ako u slučaju iz stavka 2. ovoga članka nije moguće s dovoljnom sigurnošću utvrditi niti vrijeme čekanja, tada se smiju koristiti orijentacijski vrijednosni odnosi iz tablice u Prilogu 4. koja je sastavni dio ovoga Pravilnika.

Brisati članak 3. jer ostavlja prostor za proizvoljno procjenjivanje i utvrđivanje kriterija u % koji ovisi o potpuno nepouzdanim i vremenski neodredivim pokazateljima ( usvajanje prostorno planske dokumentacije, rješavanje imovinsko pravnih odnosa, izgradnja komunalne infrastrukture ), što je protivno i EU i njemačkom standardu gdje se izričajem traži dokaz svih navoda. Ukoliko napišemo da mislimo da je umanjenje vrijednosti zemljišta II kategorije 50% jer suvlasnik/ bivši braćnu drug neće dati suglasnost za građenje/prodaju narednih 10 godina onda je to potpuno nepouzdana i proizvoljna procjena dok drugi procjenitelj misli da je on pred davanjem suglasnosti I reći će 80%. Isto tako, komentar i procjena vremena donošenja nekog UPU-a koji još nije niti ugovoren ili je ugovoren, ali je prije 3 godine bila javna rasprava i ništa poslije, svakako je potpuno neprihvatljivo sa stanovišta struke, protivno je EU standardu i njemačkom propisu!

## Članak 11.

(1) U slučaju da dopuštena vrsta i mjera građevinskog korištenja okolnog zemljišta redovito odstupa u odnosu na procijenjivanu katastarsku česticu, mjerodavno je ono korištenje koje se stvarno može postići na katastarskoj čestici.

### W E R T R 2 0 0 6 (izvod iz njemačkih propisa)

Vrsta i mjera građevinskog korištenja proizlaze u pravilu:

- a) iz mjerodavnih usvojenih urbanih planova razvoja za projekte ili
- b) iz odredbe o povezanim izgrađenim dijelovima naselja ili
- c) mogućnosti iz planova zoniranja

sa razmatranjem ostalih javnopravnih i privatnopravnih propisa.

U planu korištenja površina prikazana je općenita vrsta građevinskih mogućnosti korištenja

Razlikuje se prema:

- površinama za stambenu izgradnju,
- miješanim građevinskim površinama,
- komercijalnim građevinskim površinama, posebnim građevinskim površinama.

U pojedinim slučajevima one već sadrže plan korištenja površina i podatke o broju površina katova, indeks volumena ili visinu građevinskih objekata

U njemačkom propisu se govori o nizu dostupnih podataka za poredbu.

(2) Pri utvrđivanju mjere građevinskog korištenja u pravilu se uzima najveća dopuštena iskoristivost ako je ona u okolišu stvarno moguća. Ukoliko mjera građevinskog korištenja nije propisana u prostornom planu, mjerodavna je građevinska iskoristivost u neposrednom susjedstvu (interpolacija).

Izmjena točke 2 :

Pri utvrđivanju mjere građevinskog korištenja u pravilu se uzima optimalna tržišna iskoristivost na dan procjenjivanja, ako je ona u okolišu stvarno moguća. Ukoliko mjera građevinskog korištenja nije propisana u prostornom planu, mjerodavna je građevinska iskoristivost u neposrednom susjedstvu (interpolacija).

Mišljenja smo da najveća dopuštena iskoristivost nije kriterij temeljem kojeg bi se dobili točni i istiniti podaci o poredbenim koeficijentima u postupku porebe nekretnina. Naime, na temelju više stručnih ekspertiza utvrđeno je da u ruralnim područjima i urbanim područjima manje atraktivnosti najveća dopuštena iskoristivost nije pouzdan kriterij poredbe. Na velikim površinama zemljišta se grade mali objekti pa propisivanje kriterija poredbe nije prihvatljivo sa stanovišta struke jer ovisi o lokaciji, njenoj atraktivnosti i zakonima tržišta u lokalnim okvirima.

## Članak 14.

(1) Položajna obilježja koja utječu na vrijednost nekretnina su mjerodavna ukoliko već nisu uzeta u obzir kod utvrđivanja obilježja nekretnine.



Brisati članak jer se ne odnosi na sam postupak procjenjivanja pa nije jasan.

(2) Prometna povezanost uzima se u obzir kroz pristup do nekretnine i kroz udaljenost do sredstava javnog gradskog prijevoza te intenzitet istog

(3) Položaj stambenih zgrada uzima se u obzir prema svojoj svrsi, a posebice prema udobnosti stanovanja kao i mogućih smetnji udobnom stanovanju, mogućnostima korištenja objekata za odmor i rekreaciju u neposrednoj okolini, stanju opskrbe nužnim životnim potrepštinama, komunalnoj opremljenosti i značenju koje lokalna zajednica pridaje tom položaju (tzv. dobra adresa). U slučaju nedostatka poredbenih podataka evidentiranim obilježjima o položaju stana u zgradi, predmetna obilježja moguće je vrednovati putem koeficijenta povoljnosti iz Priloga

5. koji je sastavni dio ovoga Pravilnika.

Potrebno je brisati tekst : U slučaju nedostatka poredbenih podataka s evidentiranim obilježjima o položaju stana u zgradi, predmetna obilježja moguće je vrednovati putem koeficijenta povoljnosti iz Priloga 5. koji je sastavni dio ovoga Pravilnika u cjelosti.

Prema stručnom radu:

Obrazloženje

Izvor propisa:

Stručni rad: Vrednovanje korisnog prostora u višestambenim zgradama

**Stjepan Bezak, Branko Horvat, Miljenko Beler, objavljenom u GRAĐEVINAR 57 (2005) 3, 157-**

162

Predloženi model vrednovanja korisnog prostora daje relativni odnos vrijednosti pojedinog neto korisnog prostora unutar JEDNE VIŠESTAMBENE ZGRADE. Model omogućuje sustavno ocjenjivanje uporabne vrijednosti pojedinog stana U ISTOJ ZGRADI višekriterijalnom analizom, a radi utvrđivanja različitih cijena koštanja.

Prema istom stručnom radu („citati“):

Osnovna je vrijednost ( $O_v$ ) je prosječna cijena  $m^2$  neto korisne površine zgrade. Izračunamo ju tako da sumu svih troškova koji se odnose na jednu zgradu podijelimo s ukupnom neto korisnom površinom zgrade. Onda tu vrijednost množimo sa koeficijentom povoljnosti i dobijemo vrijednost pojedinog stana.

Ovaj se stručni rad i istraživanja odnose na stanove u istoj zgradi, rađeni su za novogradnje pretpostavljenog jednakog tehničkog stanja.

Na temelju iznjetog utvrđuje se da ova metoda nije primjenjiva na poredbene nekretnine u različitim zgradama na različitim lokacijama i za stanove različitih tehničkih obilježja.

Njena primjena izvan pretpostavki navedenog stručnog rada daje netočne rezultate i protivna je osnovnim načelima EU standarda i njemačkog propisa.

#### Članak 17.

(5) Predvidivi ostatak održivog vijeka korištenja građevina se odabire prema namjeni koja jamči pravno moguće i gospodarski najsvrhovitije korištenje predmetne građevine. Sa smanjivanjem



predvidivog ostatka održivog vijeka korištenja povećava se značenje njegove ispravne procjene.

(6) Kod katastarskih čestica na kojima je izgrađeno više samostojećih građevina različitog predvidivog ostatka održivog vijeka korištenja koje čine gospodarsku cjelinu, kao i kod građevina s različitim građevinskim elementima čiji predvidivi ostatak održivog vijeka korištenja međusobno značajno odstupa, za procjenu predvidivog ostatka održivog vijeka korištenja gospodarske cjeline nije mjerodavan predvidivi ostatak održivog vijeka korištenja građevina kod kojih je ostatak najkraći, već se isti utvrđuje s gospodarski racionalnog stajališta uzimanjem u obzir mogućnosti osuvremenjivanja gospodarski istrošenih građevina ili građevnih elemenata.

(7) Za predvidivi ostatak održivog vijeka korištenja građevina (OOVK) koriste se tablice iz Priloga 10. koji je sastavni dio ovog Pravilnika.

Brisati stavke 4,5,6 i 7 u cjelosti i definirati ostatak održivog vijeka korištenja sukladno priznatim standardima Europske unije i važećim njemačkim propisima ( **bodovanje po stupnjevima modernizacije – vrlo jednostavna metoda koju primjenjuju njemački i austrijski eksperti** ).

#### W E R T R 2 0 0 6 (izvod iz njemačkih propisa)

U svakom se slučaju mora razmotriti koliko je zgrada i oprema ekonomski zastarjela, odgovaraju li još uvijek tehničkim ili strukturalnim razvojima te koje su mogućnosti korištenja i jesu li još uvijek potraživane na tržištu ili im je potražnja smanjena (usp. br. 3.6.1.1.9.1).

Kod primjene metode procjene stvarne vrijednosti (§§ 21 ff. *WertV*) moraju se posebno procijeniti troškovi gradnje (§ 22 *WertV*), smanjenja vrijednosti uslijed starenja (§ 23 *WertV*), kao i građevinski nedostaci i štete (§ 24 *WertV*) te ostale okolnosti koje utječu na vrijednost.

Na temelju uobičajenih troškova gradnje pod razmatranjem odgovarajućih faktora korekcija i uz pomoć indeksa cijena gradnje, preuzeta vrijednost na dan procjene vrijednosti odgovara novoizgrađenoj zgradi.

Ako se radi o starijoj zgradi, vrijednost se mora smanjiti za odgovarajuću starost zgrade.

Smanjenje vrijednosti uslijed starenja izražava se u postotku vrijednosti gradnje zgrade (linearna deprecijacija konstrukcija i elementi).

Pri tome se za svaki tip zgrade računa uobičajena preostala vrijednost trajanja po mogućnosti produžena preko održavanja ili modernizacije ili smanjena preko nedovoljnih održavanja ili ostalih okolnosti koje utječu na preostali vijek trajanja .

Ukoliko je vršena modernizacija, sukladno elementima modernizacije se u Njemačkoj bodovno procjenjuje ostatak održivog vijeka trajanja

#### **Prema knjizi Seiser –Kainz der wert von Immobilien,(citiramo)**

##### **9.5.1. Preostali vijek korištenja u normalnom slučaju**

Leži li starost redovito održavane ili nesuvremene odnosno jedne (suvremeno) neobnovljene zgrade unutar ukupnog vijeka korištenja, preostali vijek korištenja može se primijeniti kao razlika između ukupnog vijeka korištenja i starosti ako nema objektivnih kriterija za drugačiju procjenu .

Taj preostali vijek korištenja još se naziva i „normalnim“ odnosno „uobičajenim“ preostalim



vijekom korištenja.

Uobičajeni preostali vijek korištenja = uobičajeni ukupni vijek korištenja – starost

Nije novost da shematizirana procjena preostalog vijeka korištenja prema tom načinu rada ne predstavlja kvalificiranu stručnu procjenu. Stoga je nedopustivo da se daje prednost preostalom vremenskom rasponu korištenja nad sigurnim rezultatima procjene koji proizlaze iz iskustva i obrazovanja stručnjaka.“

#### Preostali vijek korištenja prema NF-postupku (cit) 9.5.3.2

„Određenje preostalog vijeka korištenja prema stupnjevima modernizacije ( njemački propis ) korisna je pomoć, no skriva i rizik nepotpune procjene daljnjih mogućnosti korištenja objekta, što se posebno može prikazati na njemačkom modelu.

Ako obnova krova i izolacija vanjskih zidova vodi do srednjeg stupnja modernizacije [Rn 255], potom činjeničnom produžetku preostalog vijeka korištenja nasuprot može stajati građevinsko stanje (konstruktivni nedostaci) ili ograničena gospodarska mogućnost primjene (tlocrt, položaj na tržištu).“

Knjiga predstavlja u brojnim označenim dijelovima (citati)  
oznaka 265

Model koji bez pojedinosti načina modernizacije pomaže procijeniti kapacitet iskoristivosti objekta , ovisno o gospodarskim očekivanjima i strukturnim obilježjima.

oznaka 266

Budući da se njemački model bodovanja modernizacije u načelu pokazao izvedivim , preuzeta je prilagodba istoga za novi model.pritom se stupanj modernizacije zamjenjuje faktorom iskoristivosti ( Fk) koji predstavlja stupanj iskoristivosti i preko kojeg je vidljivo u kojoj bi mjeri taj objekt odgovarao i može li odgovoriti zahtjevima za suvremenim odnosima stanovanja i rada tj. u kojoj bi mjeri mogao trajno i gospodarski ispuniti svrhu korištenja zgrade

oznaka 271

Ovaj se postupak izvodi tabelarno pri čemu treba obratiti pažnju:

1. Objekt procjene se mora koristiti ili se mora moći koristiti do krajnjeg roka , barem još neko kraće vrijeme prema sadašnjoj namjeni
2. Faktor iskoristivosti 5 se ne odnosi na iskoristive i dotrajale objekte za koje ni u kom slučaju ne može vrijediti preostali vijek upotrebe
3. Kao faktor iskoristivosti vrijedi najniža klasifikacija po svim kriterijima

oznaka 272

Pri svakoj se procjeni u obzir treba uzeti može li se i u kojoj mjeri ekonomski isplativim korektivnim mjerama kompenzirati kapacitet iskoristivosti čija je vrijednost umanjena

Ukoliko ova pojednostavljena procjena OOVK nije moguća ili je nepouzdana rezultat se može produbiti gospodarskom i strukturnom analizom objekta“

Kao što i sam autor knjige i ove metode kaže :

OVAJ MODEL BI, NAROČITO ZA OBJEKTE SA NESIGURNIM OČEKIVANJEM VREMENA TRAJANJA TREBAO BITI RAZUMLJIV POKAZATELJ U POSTUPKU STRUČNE PROCEJNE, NO NIKAKO NEBI MOGAO POSLUŽITI KAO NJENA ZAMJENA!

**Metoda Fk matrice** se može koristiti kao potpuno zasebna metoda za provjeru OOVK, ali samo za objekte koji su modernizirani, ona zamjenjuje njemački model bodovanja kod amortiziranih građevina.

U knjizi u kojoj se govori o Fk matrici ima niz načina i stručnih metoda procjene umanjena uporabne vrijednosti nekretnina, moderniziranih i nemoderniziranih. Svaka od tih metoda je nastala temeljem stručnih radova i ima razloge za svoje postojanje.

Fk matrica se ne može koristiti kao zamjena stručnoj ekspertizi i ne može se koristiti kao podatak koji se unosi u stručnu ekspertizu.

Njemački i austrijski eksperti u procjenjivanju ne koriste ovu metodu kod službenih procjena.

#### Članak 28.

Poredbeni pokazatelji služe za izračunavanje poredbene vrijednosti izgrađenih nekretnina u odnosu na neku pogodnu jedinicu kojom se opisuje predmetna nekretnina.

Potrebno je pojasniti pojam „izgrađena nekretnina“ iz razloga što je u čl.2 pojašnjen pojam nekretnine, i nigdje se ne spominje "izgrađena nekretnina".

#### Članak 29.

(2) Buduće korištenje nekretnine ne smije imati uporište u rizičnim (špekulativnim) očekivanjima već se mora temeljiti na prostornim planovima te drugim pravnim i stvarnim okolnostima (primjerice potražnja za gradnjom, investicijski projekti jedinice lokalne samouprave, programi gradnje jedinice lokalne samouprave, sklopljeni ugovori o financiraju izgradnje komunalne infrastrukture s jedinicom lokalne samouprave, struktura naselja i dr.), u protivnom se takvi procjembeni elaborati neće uzeti u obzir.

Primjedbe:

Pojasniti pojam "buduće korištenje nekretnine" u ovom članku.

Naime, ako se radi o izgrađenoj zemljišnoj čestici, tada se u obzir mora uzeti i sadašnji način korištenja izgrađenih objekata na parceli, a ne samo buduće korištenje nekretnine.

U koliko je zemljišna čestica neizgrađena, tada se uzima u obzir buduće korištenje nekretnine i to kao neizgrađene zemljišne čestice.



Brisati riječi iza struktura naselja i dr.), ili navesti *tko neće uzeti procjembeni elaborat u obzir.*

#### Članak 30.

##### (1) Krivi pojam nekretnine:

Ovdje umjesto "nekretnine se prema vrsti korištenja dijele na:"

treba pisati: "Izgrađeni objekti na zemljišnim česticama se prema vrsti korištenja dijele na:"

Iz tog proizlazi da se u točkama 1., 2., 3., 4., stavka 1. treba promijeniti "nekretnine" u objekte, građevine, zgrade ili sl.

Osim toga u st. 1. istog članka treba između nabrojenoga dodati i ostalo, kao na primjer:

- stambeni objekti za prodaju stanova na tržištu, kao višestambeni objekti
- stambeno poslovni objekti u višekatnim objektima
- ostali slučajevi koji se pojavljuju u našem podneblju.

Ovo sve iz razloga što su samostalne stambene ili poslovne cjeline u objektima u pretežno privatnom vlasništvu, a u malom postotku su u najmu.

Ovo se odnosi i na proizvodne objekte, kao i na sve ostale objekte.

(3) Kod građevina koje ne ispunjavaju temeljne zahtjeve za građevine prema posebnom zakonu kojim se uređuje područje gradnje, za procjenu vrijednosti nekretnina moguća je primjena likvidacijskog postupka.

Brisati stavak 3

Primjena likvidacijskog postupka podrazumijeva izračun likvidacijske vrijednosti, koja nije tržišna vrijednost sukladno odredbama EU standarda, pa nema razloga da se navodi u ovom Pravilniku.

#### Članak 31.

Isto kao čl. 30., naime opet se poistovjećuje "nekretnina" sa objektima – zgradama.

#### Članak 32.

(1) Troškovna metoda može se koristiti kao potpora za procjenu vrijednosti nekretnina kod novih građevina koje su usmjerene na stvaranje prihoda radi utvrđivanja pokrivenosti troškova gradnje budućim prihodima od najma ili zakupa nekretnine.

(2) Troškovna metoda može se koristiti kod starijih građevina kojima je potrebno intenzivno održavanje i koje zahtijevaju visoke troškove rekonstrukcije i modernizacije ako troškovna metoda vodi do ostatka vrijednosti nakon odbitka troškova navedenih radova, kao i kod procjene vrijednosti naknadnog ulaganja u građevine.

Smatramo potrebnim naglasiti odredbu iz EU standarda:

*Upotreba troškovne metode može biti potencijalno riskantna, nekretnina može biti uvjetno utržiiva, pa se upotreba ove metode ne treba smatrati prikladnom u postupku procjene vrijednosti nekretnine u postupku zaloga.*

*Međutim, trenutno stanje podataka za razne vrste nekretnina je kod nas još u organiziranju, pa se troškovna metoda može i mora koristiti ravnopravno sa poredbenom metodom, a ne samo kao potpora. Ovo vrijedi za sve nekretnine, dakle zemljišne čestice sa svim izgrađenim objektima na njima, bez obzira na vrijeme građenja ili starost.*

Naime, za objekte za sada je nemoguće dobiti ili pribaviti poredbene podatke, a to bi se odnosilo na obiteljske objekte, proizvodne, turističke, kao i ostale objekte za koje nema adekvatnih poredbenih vrijednosti, a niti se mogu isčitati iz eventualnih kupoprodajnih ugovora.

***Predlažemo novi stavak 4:***

Ministarstvo graditeljstva i prostorno uređenje će svake godine objaviti podatak o etalonskoj vrijednosti m<sup>2</sup> za standardne tipove građevina (samostojeća kuća, objekti u nizu, višetažne st. zgrade i dr. ) sa strukturom građenja u kojoj su uključeni troškovi vodnog doprinosa, projekta, i dr.. (nekada je ove podatke objavljivao IGH).

**Članak 33.**

(1) Ako se u primjeni pojedine metode procjene vrijednosti nekretnina korišteni podatci ne mogu uzeti u obzir na zadovoljavajući način zbog odstupanja u obilježjima koja utječu na vrijednost nekretnine u odnosu na obilježja procjenjivane nekretnine, potrebno je u procjembenom elaboratu obrazložiti stanje ponude i potražnje i provesti korekcije privremene vrijednosti putem druge metode za potporu primjenom odgovarajućih dodataka ili odbitaka.

*Članak se treba brisati.*

U procjenama stambenih kuća koje koriste vlasnici za svoje potrebe u pravilu nije moguće koristiti metode osim troškovne .iz ugovora o kupoprodaji ne može identificirati površinu poredbene nekretnine, njen legalitet niit njeno tehničko stanje pa bi korištenje ove metode bilo protivno EU standardu. Prihodovna metoda u ovakvim slučajevima nije moguća jer u hrvatskoj, osim u priobalju tijekom sezone, nema aktivnog tržišta obiteljskih kuća.

(2) Rezultat primijenjene metode treba kritički razmotriti prema kriteriju visine provedene korekcije za prijelaz s privremene vrijednosti na tržišnu vrijednost. Visoke korekcije za prilagodbu tržištu u smislu najviših razlika u vrijednosti korištenih dodataka ili odbitaka iz članka 19. ovog Pravilnika govore protiv prikladnosti korištene metode i takvi procjembeni elaborati neće se uzeti u obzir.

*Potrebno je navesti tko neće uzeti procjembeni elaborat u obzir (stavak 2).*

**Članak 35.**

(1) Za izvođenje poredbenih cijena koriste se kupoprodajne cijene onih nekretnina koje sa procjenjivanom nekretninom pokazuju dovoljno podudarna obilježja sukladno članku 19. ovog Pravilnika.

(2) Ako se na području u kojem je smještena procjenjivana nekretnina ne pronalazi dovoljan broj kupoprodajnih cijena tada se za izvođenje poredbenih cijena mogu koristiti kupoprodajne cijene iz drugih poredbenih područja koje sa procjenjivanom nekretninom pokazuju dovoljno podudarna obilježja.



Primjedba:

Procjenitelj proizvoljno određuje da neko područje pokazuje dovoljno podudarna obilježja, jedan će napisati da Jankomir sliči Dubravi, drugi će reći da nemaju veze, prema osobnom nahodjenju i prema dostupnosti podataka će se pokušati odrediti sličnosti, što je potpuno neprovjerljivo, nedokazivo i protivno osnovnim načelima EU standarda!

#### Članak 37.

(1) Poredbena vrijednost izgrađenih zemljišta obuhvaća vrijednost zemljišta, vrijednost građevine i vrijednost uređaja. Pri tome se ne radi o zbroju navedenih vrijednosti, već o jedinstvenoj vrijednosti nekretnine koja obuhvaća sve svoje sastavne dijelove kao gospodarsku cjelinu.

-potrebno je pojasniti pojam vrijednost uređaja

(2) Tržišna vrijednost izgrađenih zemljišta može se utvrditi poredbenim putem iz kupoprodajnih cijena i uz pomoć poredbenih pokazatelja (pokazatelji prihoda i pokazatelji zgrade).

Brisati ovaj stavak. Nema načina da iz sirovih ugovora saznamo pokazatelje prihoda zgrade i pokazatelje tehničkih karakteristika zgrade. Ugovori o najmu se vrlo rijetko knjiže, možda postoje podaci u poreznoj, ali sam mišljenja da niti jedna ozbiljna firma neće dozvoliti da se vide njeni poslovni ugovori o najmu.

(3) U slučaju primjene poredbenih pokazatelja poredbena vrijednost dobiva se putem umnoška godišnjeg prihoda ili drugih odnosnih jedinica procjenjivane nekretnine s poredbenim pokazateljem. Poredbeni pokazatelji su prikladni ako se obilježja nekretnine korištenih nekretnina dovoljno podudaraju s obilježjima procjenjivane nekretnine pri čemu se mogu koristiti lokalno izvedeni poredbeni pokazatelji.

Brisati " lokalno izvedeni poredbeni pokazatelji"

Nema podataka temeljem kojih bi se izveli "lokalni poredbeni pokazatelji " ako nema uređene baze podataka

Smatramo da pravilnik ne bi smio imati u svom tekstu "može se" ili "U slučaju primjene", jer što se događa kada se "ne može". Ovo sve iz razloga što je svaki objekt zaseban za sebe i gotovo je nemoguće naći usporedive objekte.

Ovo tim više što se pravilnikom nameće poredbena metoda, koja može biti prihvatljiva za zemljišta. Poredbenu metodu moguće je eventualno koristiti kod stanova i poslovnih prostora u višekatnim, višestambenim i poslovnim objektima, samo na istom ili sličnom području, gdje stanovi ili poslovni prostori čine jedinstvene stambene ili poslovne cjeline.

#### Članak 43.

**st. (1.) i (2).** Ako procjenitelj mora utvrditi stvarne prihode (iz ugovora u najmu) i tržišne prihode (koje će dobiti iz sustava eNekretnine), a članak propisuje da ako postoji razlika između njih uvijek prevladavaju tržišni prihodi, onda čemu služi utvrđivanje stvarnih prihoda? Dodatno nije jasno kako će procjenitelj doći do stvarnih prihoda jer mu ugovori o najmu/zakupu nisu dostupni.

**st. (3).** Nejasno je zašto je stvarne prihode dozvoljeno koristiti u periodičnoj prihodovnoj metodi, a nije u općoj i pojednostavljenoj?

**st. (6).** Na koji način bi procjenitelj imao pristup informaciji koji dio prostora se koristi za stambenu, a koji za poslovnu namjenu? Za to bi trebao imati pristup svim ugovorima o najmu.

**st. (7).** Od procjenitelja se traži zaseban obračun prihoda po vrsti površine i katovima, što je besmisleno u slučaju da su prostori iste vrste i kvalitete i postižu jednaku tržišnu cijenu. Prema tome bi za poslovni kompleks (npr. Hypo ili VMD strojarska) gdje imamo po 4-5 zgrada s 10 do 15 katova trebalo raditi cca 50 do 60 obračuna prihoda.

#### Članak 46.

(1) U troškove održavanja ulaze troškovi redovitog održavanja, izvanrednih radova i poboljšica prema posebnim propisima kojima se uređuje vlasništvo i druga stvarna prava i posebnim propisima kojima se uređuje gradnja.

(2) Zastoj u održavanju nekretnine potrebno je navesti u procjemenom elaboratu.

Potrebno je dodati stavak 3 i normirati troškove gospodarenja.

U njemačkim propisima su sastavni dio pravilnika okvirni troškovi gospodarenja po vrstama nekretnina, namjeni nekretnina i njihovim površinama. Tražimo da se i u našem propisu, koji je vjeran preslik njemačkog daju podatci neophodni za procjenu vrijednosti prihodovnom metodom, jer ako su stope preuzete iz njemačkog propisa predlažemo i da se troškovi preuzmu iz istog propisa.

#### Članak 54.

Nije dovoljno jasna definicija :

*Vrijednost zemljišta u pravilu se dobiva primjenom poredbene metode. Odredbe za neizgrađena zemljišta primjenjuju se na odgovarajući način" !? Na koji način ?*

#### Članak 57.

Nejasno je što znači da je nekretnina stečena radi gradnje i zašto se samo u tom slučaju u troškove ubrajaju porez na promet i ostali navedeni troškovi.

#### Članak 69.

Po prvi puta se daje pravna podlogu za "reviziju procjene" što su neke banke dosad radile tj. procjene bez očevida. S obzirom da se takva mogućnost ne spominje u bankarskoj regulativi (doduše nije zabranjena), pitanje je kako će supervizor (HNB) i eksterni revizori postupati u tom pitanju.

**U prilogu 3.** dati su koeficijenti samo za područja koja imaju namjenu prema važećoj prostorno-planskoj dokumentaciji dok su ostala područja izostavljena (poljoprivredna i šumska poljoprivredno).

**Prilog 13.** Stope kapitalizacije generalno preniske, ali i nelogične. Npr. stopa za stan u velikom gradu je 4%, a za obiteljsku kuću je 2 do 3% što bi značilo da je teže iznajmiti stan u velikom gradu od obiteljske kuće što je nonsens.

Uz sve moguće podatke iz baze podataka formirane davne 1954 godine, njemački pravilnik ima priloge kako slijedi:



# Smjernice za procjenu vrijednosti – WertR 2006

Prilozi njemačkog pravilnika/smjernica :

## PRILOZI PRVOM DIJELU

PRILOG	1	Procjena vrijednosti nerazvijenih zemljišta (vrijednost tla).....	58
PRILOG	2	Procjena vrijednosti razvijenih zemljišta .....	62
PRILOG	2a	Uložak - Tehnički podatci .....	72
PRILOG	2b	Sastavljanje rezultata procjene vrijednosti .....	74
PRILOG	2c	Stručno građevinsko mišljenje o građevinskom zemljištu (izvod iz RBBau) .....	75
PRILOG	3	Operativni troškovi .....	77
PRILOG	4	Prosječni ekonomski ukupni vijek trajanja kod redovitog održavanja (bez modernizacije)....	78
PRILOG	5	Tablica umnožavanja .....	79
PRILOG	6	Procjena bruto površine zemljišta (BGF) .....	83
PRILOG	7	Uobičajeni troškovi gradnje 2000. (NHK 2000) .....	86
PRILOG	8	Tablica o smanjenju vrijednosti zbog starosti zgrade .....	154
PRILOG	9a	Faktor diskontiranja .....	157
PRILOG	9b	Djelitelj amortizacije .....	159
PRILOG	10	Primjer ugovora o zakupnom pravu za stambene svrhe .....	161
PRILOG	11	Koeficijent preračuna za odnos vrijednosti istovrsnih zemljišta kod različitih građevinskih korištenja (GFZ : GFZ) .....	171

## PRILOZI DRUGOM DIJELU

<b>PRILOG</b>	<b>12</b>	<b>TRŽIŠNA VRIJEDNOST ZAKUPNOG PRAVA</b>	
	PRIMJER IZRAČUNA	1 Usporedna metoda procjene vrijednosti .....	172
	PRIMJER IZRAČUNA	2 Udio vrijednosti tla zakupnog prava.....	173
	PRIMJER IZRAČUNA	3 Tržišna vrijednost zakupnog prava .....	173
<b>PRILOG</b>	<b>13</b>	<b>TRŽIŠNA VRIJEDNOST ZAKUPNOG ZEMLJIŠTA</b>	
	PRIMJER IZRAČUNA	4 Usporedna metoda procjene vrijednosti .....	174
	PRIMJER IZRAČUNA	5 Tržišna vrijednost zakupnog zemljišta.....	174
<b>PRILOG</b>	<b>14</b>	<b>UDIO VRIJEDNOSTI ZGRADE NA ZAKUPNOM ZEMLJIŠTU</b>	
	PRIMJER IZRAČUNA	6 Metoda procjene stvarne vrijednosti .....	175
	PRIMJER IZRAČUNA	7 Metoda procjene neto vrijednosti .....	176
<b>PRILOG</b>	<b>15</b>	<b>UDIO VRIJEDNOSTI ZGRADE ZAKUPNOG PRAVA</b>	
	PRIMJER IZRAČUNA	8 Metoda procjene stvarne vrijednosti .....	177
	PRIMJER IZRAČUNA	9 Metoda procjene neto vrijednosti .....	178
<b>PRILOG</b>	<b>16</b>	<b>VRIJEDNOST NENAPLATIVOG STAMBENOG PRAVA ZA OVLAŠTENIKA</b>	
	PRIMJER IZRAČUNA	10 Vrijednost nenaplativog stambenog prava na jednoobiteljskoj kući .....	179
	PRIMJER IZRAČUNA	11 Vrijednost nenaplativog stambenog prava na stanu u višeobiteljskoj kući .....	179
<b>PRILOG</b>	<b>17</b>	<b>TRŽIŠNA VRIJEDNOST ZEMLJIŠTA TEREĆENOG NENAPLATIVIM STAMBENIM PRAVOM ZEMLJIŠTA</b>	
	PRIMJER IZRAČUNA	12 Tržišna vrijednost zemljišta jednoobiteljskih kuća terećenih nenaplativim stambenim pravom .....	180
	PRIMJER IZRAČUNA	13 Tržišna vrijednost zemljišta višeobiteljskih kuća terećenih nenaplativim stambenim pravom .....	181
<b>PRILOG</b>	<b>18</b>	<b>VRIJEDNOST NENAPLATIVOG PLODOUŽIVANJA ZA OVLAŠTENIKA</b>	
	PRIMJER IZRAČUNA	14 Vrijednost nenaplativog plodouživanja na jednoobiteljskoj kući...	182
	PRIMJER IZRAČUNA	15 Vrijednost nenaplativog plodouživanja na višeobiteljskoj kući .....	182
<b>PRILOG</b>	<b>19</b>	<b>TRŽIŠNA VRIJEDNOST ZEMLJIŠTA TEREĆENOG NENAPLATIVIM PLODOUŽIVANJEM</b>	
	PRIMJER IZRAČUNA	16 Tržišna vrijednost zemljišta za jednoobiteljske kuće terećenog plodouživanjem .....	183
	PRIMJER IZRAČUNA	17 Tržišna vrijednost zemljišta za višeobiteljske kuće terećenog plodouživanjem.....	184
<b>PRILOG</b>	<b>20</b>	<b>VREMENSKI NEOGRANIČENO PRAVO PROLAZA</b>	

PRIMJER IZRAČUNA	18	Vrijednost tla preferiranog zemljišta .....	185
PRIMJER IZRAČUNA	19	Vrijednost tla opterećenog zemljišta .....	185
<b>PRILOG 21</b>		<b>SLUŽNOST CJEVOVC</b>	
PRIMJER IZRAČUNA	20	Vrijednost tla terećenog zemljišta .....	186
PRIMJER IZRAČUNA	21	Vrijednost tla tla zemljišta .....	186
<b>PRILOG 22</b>		<b>NADGRADNJA</b>	
PRIMJER IZRAČUNA	22	Procjena rente nadgradnje .....	187
PRIMJER IZRAČUNA	23	Vrijednost tla željenog zemljišta .....	187
PRIMJER IZRAČUNA	24	Vrijednost tla terećenog zemljišta.....	187

Potrebno je u ovom prijedlogu Pravilnika definirati i razraditi iz Zakona o procjeni vrijednosti nekretnina (NN 78/2015) članak 3 - tržišni model. Ovaj Zakon primjenjuje se i prilikom procjene vrijednosti nekretnina za koje ne postoji tržište. U takvim slučajevima vrijednost nekretnine procjenjuje se na temelju tržišnih modela. Naime, iz njemačkih primjera zna se da bi se definirao i koristio tržišni model treba imati veliki broj verificiranih ugovora – i podataka iz šireg područja.

Predlažemo da se izradi ista shema kao u njemačkim propisima, odnosno da predlagatelj propisa izradi računsku predlošku za sve vrste procjena koje se spominju u Pravilniku. Njemački pravilnici u dodatcima imaju niz primjera.

Uvjereni smo da je ovaj zahtjev razuman, tako bi se izbjegle mnoge nedoumice i nejasnoće kod primjene propisa, a s obzirom na stav Ministarstva da su “ Odredbe propisa su dovoljno jasne i logične da bi se mogao opremiti procjembeni elaborat kako bi on bio pregledan, razumljiv i tehnički konzistentan” - to predlagatelju neće biti poseban problem.

Mi se kao Udruga ne slažemo sa stavom Ministarstva graditeljstva i prostornog uređenja da netko treba predložiti cjenik vrednovanja rada sudskih vještaka i procjenitelja (svakako kao sastavni dio ovog Pravilnika) kojeg će se poslati Ministarstvu pravosuđa, uz potporu MGIPU.

Ministarstvo pravosuđa nije riješilo od 1998.g. korektan cjenik za sudske vještake i procjenitelje u predmetima za sudove, pa zašto bi to ministarstvo koje ne zna stručnu materiju i uopće složenost postupka procjenjivanja uopće reguliralo taj cjenik ? Predlagatelj koji je pisao ovaj nacrt Pravilnika vrlo dobro zna koliko za koju fazu odnosno propisan postupak procjenjivanja treba vremena, stručnosti i odgovornosti, pa je MGIPU jedino u stanju sa strukom kompetentno izraditi cjenik kao što je to utvrđen u Njemačkoj pripadajući cjenik za cijelu državu uz sve pravilnike koji reguliraju područje procjenjivanja.

Također bi nam bilo svima od velike pomoći da vidimo obrasce i izračune predlagatelja temeljem kojih je Pravilnik donesen i temeljem kojih su provjerene njegove tehničke odredbe.

I sam Predlagatelj je putem radionica, savjetovanja i seminara više puta izjavio da je iznenađen neznanjem velikog broja ovlaštenih procjenitelja pa bi predlošcima puno pomogao bržem učenju i svladavanju nepoznanica novog propisa koji ne primjenjuje niti jedna EU zemlja osim Njemačke.

Novi propis je jedna vrsta nove, vrlo normirane zadaće kroz koju svladavamo nova znanja pa ovim putem tražimo pomoć predlagatelja da to što brže i bolje učinimo. Propis je nov, pravila nova, trenutno još nema baze podataka i postoji dosta nedoumica oko izrade elaborate od strane mnogih subjekata zainteresiranih za procjenjivanje tržišne vrijednosti nekretnine.



U želji i očekivanju da se argumenti struke uvažavaju i zajedničkim naporima krene u primjenu novog Pravilnika o metodama procjene vrijednosti nekretnina, ostajemo s poštovanjem !

Potpredsjednik HDSVIP-a:  
Krunoslav Komesar, dipl.ing. građ., v.r.

Predsjednica HDSVIP-a:  
mr.sc.Melita Bestvina, dipl.ing. građ.

