

**Mr. sc. ŽELJKO UHLIR, zamjenik ministrice
Ministarstvo graditeljstva i prostornoga uređenja**

ZAKON O PROCJENI VRIJEDNOSTI NEKRETNINA I PRIPADAJUĆI PRAVILNICI

1. Uvod

Zakon o procjeni vrijednosti nekretnina (NN 78/15) (dalje u tekstu: Zakon) stupio je na snagu 25.07.2015. godine i njime se uređuju osnovni pojmovi iz područja procjena vrijednosti nekretnina, određuju se procjenitelji, sastav i nadležnosti procjeniteljskih povjerenstava i visokog procjeniteljskog povjerenstva, nadležnosti upravnih tijela županija, Grada Zagreba i velikoga grada u provedbi ovoga Zakona, metode procjenjivanja vrijednosti nekretnina, način procjene vrijednosti prava i tereta koji utječu na vrijednost nekretnine, način procjene iznosa naknade za izvlaštene nekretnine, način prikupljanja, evidentiranja, evaluacija i izdavanje podataka potrebnih za procjene vrijednosti nekretnina za sve nekretnine u Republici Hrvatskoj, neovisno u čijem su vlasništvu. Nadalje, određeno je jednom godišnje ažuriranje planova približnih vrijednosti i objavljivanje *Pregleda o tržištu nekretnina*. Posebno su razrađene odredbe procjene vrijednosti nekretnina u postupcima izvlaštenja, uvažavajući postojeći zakonodavni okvir Republike Hrvatske, zatim odluke ESLJ u Strasbourgu, te vodeći računa o ravnoteži između privatnog i javnog interesa. Na predloženi način uređujući sustav vrednovanja nekretnina u Republici Hrvatskoj, usvajaju se i odredbe Direktive 2014/17/EU prema kojima se od zemalja članica traži da do 21. ožujka 2016. godine donesu pouzdane standarde vrednovanja i primjenu od ovlaštenih osoba, te osiguraju odgovarajući nadzor nad tržištem nekretnina.

Na osnovi Zakona, slijedio je *Pravilnik o metodama procjene vrijednosti nekretnina* (NN 105/15) (dalje u tekstu: Pravilnik o metodama) u kojem se razrađuju osnovne metode procjene vrijednosti nekretnina i njihov odabir, zatim se razrađuje kakvoća nekretnine i interkvalitativno izjednačenje, izvođenje nužnih podataka, te elementi, oblik i sadržaj procjemenog elaborata. Uz Pravilnik, nalazi se 15 priloga kojima se procjeniteljima pružaju brojni parametri za svakodnevni rad na procjenama vrijednosti nekretnina.

Kako bi se u cijelosti uspostavio sustav za procjenu vrijednosti nekretnina u Republici Hrvatskoj, bilo je potrebno podzakonskim aktom razraditi organizirano prikupljanje, evaluaciju i izdavanje podataka nužnih za procjene. Na temelju Zakona, članak 6., izrađen je i usvojen *Pravilnik o informacijskom sustavu tržišta nekretnina* (NN 114/15) (dalje: Pravilnik o eNekretninama), kojim se propisuje sadržaj i način vođenja mrežne aplikacije eNekretnine, a koja se sastoji od zbirke kupoprodajnih cijena (dalje: ZKC) i plana približnih vrijednosti nekretnina (dalje: plan vrijednosti), te način korištenja podataka iz istih. Aplikaciju eNekretnine izrađuje APIS-IT d.o.o. i ona je prijavljena za refundaciju utrošenih sredstava iz EU fondova.

Prilikom izrade Zakona i Pravilnika o metodama, korištena je najbolja praksa iz Europske unije uz prilagodbu lokalnim uvjetima: Baugesetzbuch - 2011 (BauGB); Immobilienwert-ermittlungsverordnung - 2010 (ImmoWertV); European Valuation Standards - 2012 (EVS) i International Valuation Standards - 2010 (IVS). S obzirom da se ovaj Zakon primjenjuje samo kada je potrebno odrediti *tržišnu vrijednost nekretnine*, za istog je ključna definicija pojma tržišne vrijednosti nekretnina, koja je preuzeta u Zakon (članak 4. točka 41.) iz Uredbe (EU) br. 575/2013, i glasi: *Tržišna vrijednost nekretnine je procijenjeni iznos za koji bi nekretnina mogla biti razmijenjena na dan vrednovanja, između voljnog kupca i voljnog prodavatelja, u transakciji po tržišnim uvjetima nakon prikladnog oglašavanja, pri čemu je svaka stranka postupila upućeno, razborito i bez prisile*. Takva definicija identična je u EVS-u i IVS-u. Postavljeni uvjeti pri kojima se može odrediti tržišna vrijednost nekretnine, predstavljaju osnovnu tezu iz koje slijede zakonske odredbe.

Zakonom se sustavno uređuju pitanja procjene vrijednosti nekretnina te će doprinijeti pravnoj sigurnosti za investitore i vlasnike nekretnina, kao i ujednačenosti procjena vrijednosti nekretnina u sudskim postupcima i postupcima izvlaštenja. Naime, ovim Zakonom i pripadnim podzakonskim aktima doprinosi se reformi našega društva kako bi se isto približilo uvjetima za razvoj gospodarstva i ljudskih prava, te stupnju razvijenosti starijih zemalja članica Europske unije. Osim navedenog, praćenje i izvještavanje o stanju na tržištu nekretnina doprinosit će transparentnosti tržišta nekretnina i ranijem uočavanju eventualnih poremećaja.

S obzirom kako je na području današnje Republike Hrvatske zadnji puta napisan jedan sveobuhvatan propis koji je regulirao procjene vrijednosti nekretnina, prije 80 godina, ne treba se čuditi nastanku brojnih devijacija prilikom procjenjivanja nekretnina i potrebne korekcije u pristupu rada procjenitelja na procjenama. Procjena vrijednosti nekretnina je multidisciplinarna djelatnost koja zahtijeva specifična znanja, vještine i iskustvo. Procjenitelj bi trebao poznavati osnove prava, ekonomije, graditeljstva i prostornog uređenja te posjedovati dovoljno iskustva kako bi mogao ta svoja znanja korisno upotrijebiti. Prema Zakonu (članak 9. stavak 1.): *Procjenitelj je u smislu ovoga Zakona fizička osoba stalni sudski vještak za procjenu nekretnina odnosno pravna osoba koja ispunjava uvjete za sudska vještačenja, u skladu s posebnim propisom kojim se uređuju uvjeti, postupak imenovanja, prava i dužnosti stalnih sudskih vještaka. Procjenitelj može biti i stalni sudski procjenitelj imenovan u skladu s posebnim propisom kojim se uređuju uvjeti, postupak imenovanja, prava i dužnosti stalnih sudskih procjenitelja*.

Popis potrebnih kompetencija za procjenitelje vrlo dobro je sistematiziran u Minimum Educational Requirements (MER) [1]:

- a) Procjenitelji moraju razumijevati: načela ekonomske teorije, primijenjenu ekonomiju nekretnina te poslovanje i financije.
- b) Procjenitelji moraju imati opće znanje o: oglašavanju nekretnina, energetske učinkovitosti, zaštiti okoliša, gradnji i konstrukcijama te prostornom planiranju.
- c) Procjenitelji moraju imati dubinsko znanje o: pravnim propisima o nekretninama, propisima koji uređuju gradnju i prostorno uređenje, javnim politikama, profesionalnoj praksi vrednovanja, propisanim načelima i metodama procjene vrijednosti nekretnina.

Osim jednom stečenih znanja, procjenitelj bi trebao trajno održavati svoju stručnost u skladu sa svim relevantnim zakonodavnim, tehničkim ili drugim razvojem koji su od utjecaja na zadaće koje mora provesti kako bi zadržao gospodarsku i profesionalnu stručnost za izradu i pružanje usluga procjene vrijednosti nekretnina.

U Republici Hrvatskoj su pitanja imenovanja procjenitelja riješena u propisima iz nadležnosti Ministarstva pravosuđa, kojima se regulira rad sudova. Iz tih propisa proizlaze potrebne kvalifikacije i edukacija te prava i obaveze procjenitelja.

2. Proces vrednovanja nekretnina

Proces procjene vrijednosti nekretnina prolazi kroz nekoliko faza. Osnovna podjela može se napraviti na: pripremu, provedbu i izvještaj. Nešto detaljnija podjela daje ipak kvalitetniji uvid u potrebne radnje koje su nužne kako bi se kvalitetno provelo vrednovanje nekretnina. Slijedeći niz daje slijed faza u procjeni vrijednosti nekretnina:

- 1) određivanje svrhe,
- 2) izdavanje zadatka za procjenitelja,
- 3) odabir osnovice,
- 4) odabir metode (postupka) procjene,
- 5) prikupljanje podataka,
- 6) analiza,
- 7) prikaz rezultata i dokumentiranje.

Zakon i pripadni pravilnici pokrivaju cijeli proces vrednovanja nekretnina, te je za pravilnu primjenu važećih propisa potrebno osim poznavanja struke, detaljno proučiti propise. U nastavku teksta će se dati prikaz primjene Zakona i pripadnih pravilnika u procesu vrednovanja nekretnina.

2.1 Određenje svrhe

Kako bi procjena vrijednosti nekretnine ispunila svoju zadaću, potrebno je u pripremnj fazi odrediti svrhu procjene. Svrha procjene može biti: investiranje, razvrgnuće suvlasništva, zalog za kredit, osiguranje imovine, kupoprodaja s javnim tijelima, izvlaštenje, određivanje naknade za pravo građenja ili služnosti, sudski postupak i dr. Iz svrhe procjene razvidno je što sve treba uzeti u obzir prilikom vrednovanja i na koji način treba prikazati rezultate. Također, kada je poznata svrha moguće je odrediti eventualni sukob interesa u postupku izrade procjene ili neka druga ograničenja s kojima naručitelj procjene treba biti upoznat. Navođenje svrhe procjene traži se Pravilnikom o metodama, članak 67.

2.2 Izdavanje zadatka za procjenitelja

Zadatak za procjenitelja treba biti što jasniji sa svim uputama vezanim uz identifikaciju nekretnine. U zadatku je potrebno nedvojbeno iskazati svrhu procjene. Nadalje, zadatak može sadržavati specifične upute za procjenitelja, kao npr. analizu s obzirom na različite dane kakvoće i vrednovanja, moguće je zadati i osnovicu za procjenu, kao i druge posebne uvjete za promatranu nekretninu ili odnose između nekretnina. Nerijetko procjenitelj treba pomoći u formuliranju zadataka, kako bi i naručitelj znao što može realno očekivati od procjenitelja. Navođenje zadatka za procjenitelja traži se Pravilnikom o metodama, članak 67. i 68.

2.3 Odabir osnovice

Iz zadataka i svrhe slijedi osnovica za procjenu vrijednosti nekretnina. Prema IVS-u [2] osnovice su podijeljene u tri kategorije:

- 1) **tržišna vrijednost** – predstavlja cijenu nekretnine koja bi se mogla postići u hipotetskoj prodaji na slobodnom i svima dostupnom tržištu;
- 2) **investicijska vrijednost** – predstavlja cijenu nekretnine za određenog investitora i njegove posebne uvjete, a koja ne mora biti prihvatljiva drugim osobama i
- 3) **fer vrijednost** – predstavlja cijenu nekretnine koja je racionalno dogovorena između dvije određene stranke prema njihovim posebnim uvjetima kako bi došlo do transakcije, pri čemu nekretnina ne mora biti izložena tržištu.

Ovisno o svrsi procjene može se upotrijebiti jedna od navedene tri osnovice, međutim Zakon normira postupanja u slučaju kada se za osnovicu traži **tržišna vrijednost** nekretnina (članak 21.). Tržišnu vrijednost nekretnina potrebno je posebno normirati iz razloga što je ona u većini slučajeva i osnovica za druge vrijednosti, ali i iz razloga što se ona kao pojam spominje u sljedećim zakonima:

- 1) Zakon o vlasništvu i drugim stvarnim pravima,
- 2) Zakon o izvlaštenju i određivanju naknade,
- 3) Zakon o prostornom uređenju i
- 4) Zakon o upravljanju državnom imovinom.

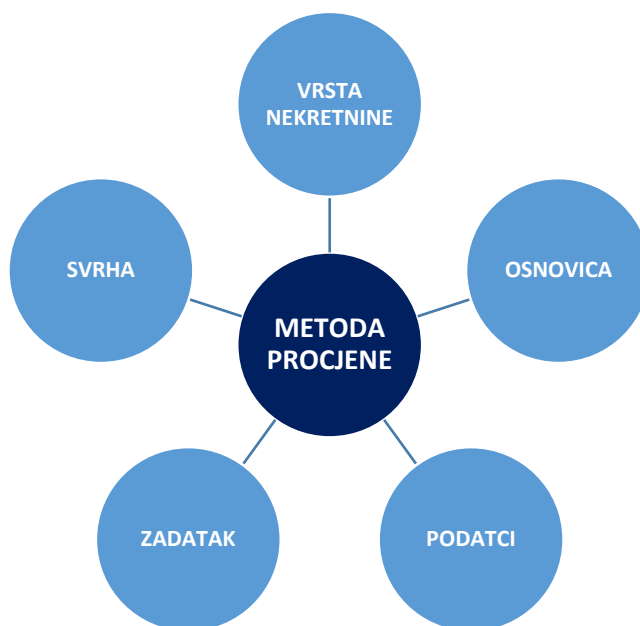
Neki puta se svrha procjene zadovoljava indirektno s osnovicom na koju upućuje neki drugi propis kao npr. za zalog (hipoteku) na imovinu. Na temelju *Zakona o kreditnim institucijama*, (NN 159/2013) te *Zakona o Hrvatskoj narodnoj banci* (NN 75/2008...), guverner HNB-a donio je *Odluku o klasifikaciji plasmana i izvanbilančnih obveza kreditnih institucija* (NN 41/2014), koja u članku 37. stavku 7. propisuje: *Kao vrijednost instrumenta osiguranja u obliku nekretnina uzima se tržišna cijena. Ako za pojedinu vrstu nekretnina nema aktivnog tržišta, odnosno ako nije poznata tržišna cijena, uzima se posljednja procjena tržišne vrijednosti nekretnine koju je izradio neovisni procjenitelj. Pri toj procjeni procjenitelj je dužan uzeti u obzir sve troškove povezane s prodajom. Za poslovne nekretnine kao alternativni način određivanja vrijednosti nekretnine može se uzeti i kupoprodajni ugovor koji ne smije biti stariji od godinu dana.* Dakle, za hipotekarnu vrijednost nekretnine koristi se tržišna vrijednost nekretnine, koja se naknadno modificira prema dodatnim rizicima davatelja kredita.

2.4 Odabir metode (postupka) procjene

Metoda se odabire prema vrsti procjenjivane nekretnine i svrsi procjene, uzimajući u obzir postojeće običaje u uobičajenom poslovnom prometu i druge okolnosti pojedinog slučaja prema zadatku, a osobito u odnosu na raspoložive podatke (Zakon, članak 23.) (Slika 1.). Kako bi se ispravno odabrala metoda za procjenu vrijednosti neke nekretnine, potrebno je dobro poznavati karakteristike istih. Odabir metode detaljno se obrazlaže u procjembenom elaboratu (Zakon, članak 23.). Tri su metode koje se koriste za procjenu vrijednosti nekretnina i propisane su Zakonom u poglavlju 3. Opći načini procjene vrijednosti nekretnina:

- 1) **poredbena,**
- 2) **prihodovna i**
- 3) **troškovna.**

Osim navedene tri metode, Zakon definira i sedam postupaka u poglavlju 4. Posebni načini procjena vrijednosti nekretnina: pravo građenja, pravo služnosti puta, pravo služnosti vodova, pravo stanovanja (plodouživanja), građenje na tuđem, površine javne namjene i izvlaštenje.



Slika 1. – Utjecaji na odabir metode za procjenu vrijednosti nekretnina

Nadalje, Zakon (članak 23. stavak 6.) propisuje kako u slučaju posebnih značajnih obilježja procjenjivane nekretnine za koja ne postoje prikladni podatci koji omogućuju jednoznačnu procjenu vrijednosti nekretnine prema metodama koje propisuje Zakon, za potporu i provjeru rezultata primijenjene metode iz Zakona dopušteno je korištenje drugih metoda i postupaka čija je osnovica za procjenu vrijednosti nekretnina tržišna vrijednost. Dakle, Zakon propisuje osnovne metode, ali dopušta primjenu i drugih priznatih metoda pod uvjetom da im je osnovica tržišna vrijednost.

Poredbena metoda u prvom je redu primjerena za procjenu vrijednosti neizgrađenih i izgrađenih zemljišta, a koristi se i za procjenu vrijednosti samostojećih, poluugrađenih i ugrađenih obiteljskih kuća, obiteljskih kuća u nizu, stanova, garaža kao pomoćne građevine, garažnih parkirnih mjesta, parkirnih mjesta i poslovnih prostora (Zakon, članak 24, stavak 1.). Dobra praksa govori da se poredbenom metodom vrijednost nekretnine procjenjuje iz najmanje tri kupoprodajne cijene (transakcije) poredbenih nekretnina (Zakon, članak 24. stavak 1.). Potrebno je naglasiti ispravno korištenje podataka o poredbenim nekretninama, odnosno korištenje onih nekretnina koje imaju dovoljno podudarajućih obilježja s procjenjivanom nekretninom, kako bi procjena bila prihvatljiva (Pravilnik o metodama, članak 37.).

Prihodovna metoda u prvom redu je primjerena za utvrđivanje vrijednosti izgrađenih katastarskih čestica na kojima se nalaze najamne nekretnine, gospodarske i druge nekretnine svrha kojih je stvaranje prihoda (Zakon, članak 24., stavak 4.). Postoji nekoliko varijacija prihodovne metode, pri čemu se uvijek radi o diskontiranim budućim prihodima nekretnine, te se može napraviti podjela na dvije osnovne skupine unutar iste vrste: [3]

a) **direktna kapitalizacija**¹

- zasniva se na odnosu jednogodišnjeg prinosa nekretnine i vrijednosti nekretnine, koji se izvode iz realiziranog prometa nekretnina, a izražava se uz pomoć stope kapitalizacije² ili kamatne stope na nekretnine³ ovisno o podvrsti metode koja se opisuje u standardu Appraisal Institute (AI) iz SAD-a ili koja se propisuje u *Uredbi za procjenu nekretnina* (ImmoWertV) iz S. R. Njemačke.

Podvrsta koja je propisana u ImmoWertV, razlikuje se od one opisane u AI prema načinu kako se modelira trajnost građevine. Prema ImmoWertV u izračune se ulazi s predvidivim ostatkom održivog vijeka korištenja građevina (OOVK), dok AI pojednostavljuje izračun i modelira ga kao da će građevina trajati vječno i shodno tome imati vječne prinose. S obzirom da se u pisanju Zakona koristilo kao uzorom propise iz S. R. Njemačke, isti se koristi adekvatnom terminologijom. Putem terminologije stručnjaci diljem svijeta se bolje razumiju i nije uputno miješati različite metode s različitom terminologijom. Iz navedenog razloga, u Zakonu se koristi pojam *kamata na nekretninu*.

b) **kapitalizacija prinosa**⁴

- zasniva se na prognozi prinosa nekretnine kroz dugogodišnji period i povratne vrijednosti na kraju promatranog perioda koja se svodi na sadašnju vrijednost primjenom stope prinosa.⁵ Primjer za takvu metodu je DCF.⁶

Prilikom primjene prihodovne metode ne treba zaboraviti da se ne procjenjuje vrijednost tvrtke i njenog imagea koja koristi nekretninu, nego vrijednost same nekretnine. Za primjenu prihodovne metode, procjenitelj treba biti dobro upoznat s djelatnošću koja je primjerena procjenjivanoj nekretnini, odnosno treba raspolagati s karakterističnim podacima. Posebno je potrebno voditi računa o tome da metoda kapitalizacije prinosa (prognostička metoda ili DCF) primjerena prvenstveno za procjenu investicijske vrijednosti nekretnina [4] i Zakon ne predviđa primjenu iste. Kao metoda potpore uz prihodovnu metodu, vrlo dobro se uklapa troškovna metoda kako bi se provjerila vrijednost nekretnine prema svojoj supstanci.

Troškovna metoda u prvom je redu primjerena za utvrđivanje vrijednosti izgrađenih građevnih čestica na kojima se nalaze zgrade javne namjene i druge građevine koje svojim oblikovanjem nisu izgrađene sa svrhom stvaranja prihoda, a posebno samostojeće, poluugrađene i ugrađene obiteljske kuće koje prema svojim obilježjima

¹ engl. *direct capitalization*

² engl. *capitalization rate (cap rate)*

³ njem. *Liegenschaftszinssatz*

⁴ engl. *yield capitalization*

⁵ engl. *yield rate*

⁶ engl. *Discounted Cash Flow*

nisu usporedive (Zakon, članak 24., stavak 4.). Kod troškovne metode dolazi se do vrijednosti nekretnine preko troškova gradnje i pripadnog zemljišta. S obzirom da utrošak rada i materijala za gradnju ništa ne govori o tržišnoj vrijednosti te nekretnine, potrebno je izvršiti korekciju tako dobivenog rezultata prema tržišnim uvjetima. Troškovna metoda vrlo dobro se dopunjuje s poredbenom metodom, upravo zbog tržišne korekcije.

Uz navedene tri osnovne metode, u primjeni su i kombinacije metoda ovisno o svrsi procjene, odabranoj osnovici i raspoloživosti podataka. Najčešće se u praksi nalazi rezidualna metoda procjene vrijednosti zemljišta koja može poslužiti za ocjenu tržišne vrijednosti ili investicijske vrijednosti zemljišta, ovisno s kojim podacima se koristi procjenitelj. Rezidualna metoda se uglavnom koristi u situaciji kada nedostaje poredbenih podataka ili prilikom ispitivanja najbolje i najveće iskoristivosti nekretnine⁷. S obzirom na vrlo veliku osjetljivost rezultata te metode na varijacije ulaznih parametara, sudska praksa u SAD-u ne prihvaća primjenu iste u sudskim postupcima. [5] Ako i samo ako, se u rezidualnoj metodi koriste realizirani tržišni podatci (a ne pretpostavljeni, ili ponudbeni), tada se ta metoda može koristiti prema Zakonu kao metoda potpore.

2.5 Prikupljanje podataka

U fazi prikupljanja podataka za procjenu vrijednosti nekretnina dolazi do izražaja znanje i iskustvo procjenitelja. Neovisno o odabranoj metodi za procjenu, kvalitetni podatci su preduvjet za kvalitetnu procjenu. A ovisno o odabranoj osnovici za procjenu, usmjerava se prikupljanje podataka. Tako se do tržišne vrijednosti nekretnina može doći jedino preko tržišnih podataka. Programeri imaju uzrečicu koja je u potpunosti primjenjiva i za procjenitelje: *smeće na ulazu, smeće na izlazu*⁸. Kod podataka za procjene vrijedi načelo da kvaliteta ne ovisi o kvantiteti, odnosno da je manji broj kvalitetnih podataka znatno bolje rješenje od velikog broja loših podataka. Podatci moraju biti točni i pouzdani, odnosno provjereni. Prema podacima i njihovu izvoru, procjenitelj se mora odnositi kritički, odnosno s *pažnjom dobrog stručnjaka*.⁹ Različitosť faktora koji utječu na tržište nekretnina, uzrokuje široki spektar podataka koji se prikupljaju kako bi se procijenila vrijednost nekretnine. Prilikom upotrebe nekog podatka, procjenitelj treba objasniti što se s tim podatkom želi dokazati, te navesti ili priložiti izvor podatka u procjembenom elaboratu (Zakon, članak 5. i Pravilnik o metodama, članak 68.).

Prema vrsti prikupljanja razlikujemo:

- 1) primarne podatke (koji su prikupljeni neposredno na svom izvoru – npr. zemljišne knjige) i
- 2) sekundarne podatke (koji su već prikupljeni i do određene razine obrađeni – npr. eNekretnine)

⁷ engl. *highest and best use*

⁸ engl. *garbage in, garbage out*

⁹ Definicija pažnje dobrog stručnjaka prema *Zakonu o obveznim odnosima* (NN 35/05, 41/08, 125/11 i 78/15) čl. 10. st. 2. „Sudionik u obveznom odnosu dužan je u ispunjavanju obveze iz svoje profesionalne djelatnosti postupati s povećanom pažnjom, prema pravilima struke i običajima (pažnja dobrog stručnjaka).“

Ovisno o razini prikupljanja, moguća je daljnja podjela na:

- 1) makro-razinu podataka i
- 2) mikro-razinu podataka.

Na makro razini prikupljaju se podatci ovisno o vrsti i lokalitetu nekretnine, a koji govore o stanju konjunktura, trendovima tržišta nekretnina, demografskom razvoju, zakonodavnom okviru, poreznim obvezama, uvjetima financiranja i dr. Jedan od kvalitetnih i široko primjenjivih makro podataka je *indeks razvijenosti*. Indeks razvijenosti predstavlja kompozitni pokazatelj koji se računa iz nekoliko osnovnih društveno-gospodarskih pokazatelja radi mjerenja stupnja razvijenosti jedinica lokalne i područne (regionalne) samouprave. [6]

Na mikro razini prikupljaju se podatci koji također ovise o vrsti i lokalitetu nekretnine. Međutim, ova razina podataka je više vezana uz samu nekretninu nego uz okolnosti u kojima se nekretnina promatra. Kroz nekoliko pojmova iz Zakona (članak 4.), sadržan je cijeli skup podataka na mikro razini:

a) obilježja nekretnine

- jesu pravna i stvarna svojstva nekretnine kao kategorija zemljišta, namjena površina, način korištenja i uređenje površina, prava i tereti koji utječu na vrijednost, doprinosi i priključci, akti o gradnji, položajna obilježja, vrijeme čekanja, predvidivi ostatak održivog vijeka korištenja i daljnja obilježja nekretnine. *Položajna obilježja* su obilježja nekretnine koja se odnose na prometnu povezanost, položaj stambenih i poslovnih sadržaja, kao i utjecaj okoliša.

b) daljnja obilježja nekretnine

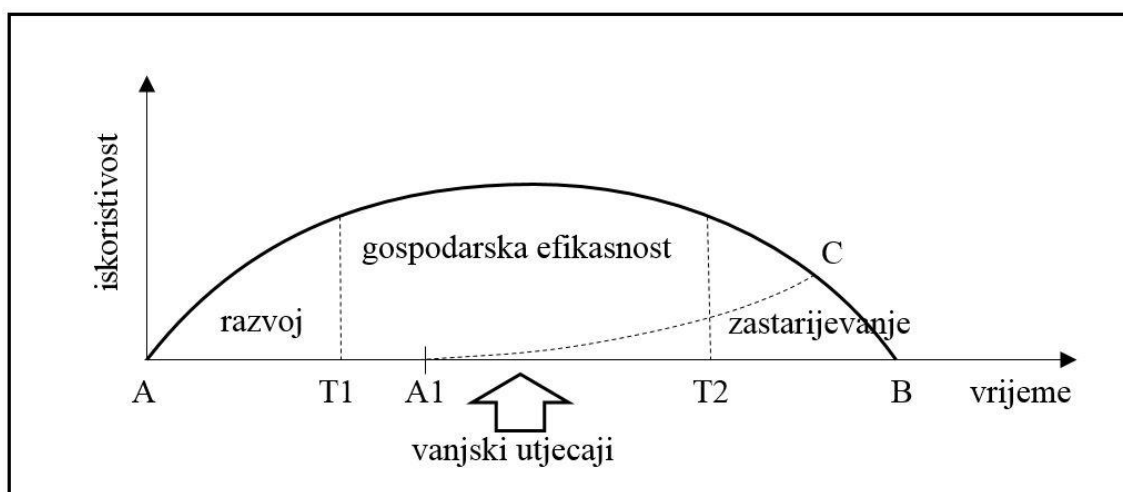
- obuhvaćaju stvarno korištenje, prihode, površinu katastarske čestice, oblik katastarske čestice i svojstva tla (bonitet, pogodnosti za gradnju, onečišćenje i sl.), a na izgrađenoj građevnoj čestici to su stanje građevine, njezina namjena, godina građenja, način gradnje, oblikovanje, veličina, opremljenost, energetska svojstva i energetski razred te prinos od njezina korištenja

c) posebna značajna obilježja nekretnine

- značajno utječu na vrijednost nekretnine i koja se mogu pojaviti vezano uz obilježja nekretnine, a primarno obuhvaćaju gospodarsku zastarjelost, natprosječno stanje održavanja, građevinske nedostatke, građevinske štete, svojstvo kulturnog dobra ili zaštićenog prirodnog dobra i značajna odstupanja prihoda koji se mogu postići na tržištu

U obilježjima nekretnina naveden je pojam *kategorije zemljišta*, koji je definiran u Zakonu (članak 4. točka 14.) i dalje se razrađuje u Pravilniku o metodama (članak 10.) prema kojem se zemljišta dijele na četiri kategorije ovisno o pravnoj i stvarnoj spremnosti za gradnju. S obzirom da se vrijednost nekretnine određuje prema mogućnostima prihoda koje nekretnina može ostvariti, građevinsko zemljište i spremnost za gradnju su kod zemljišta od primarne važnosti te je potrebna adekvatna vrijednosna skala. Za pravilno kategoriziranje zemljišta, odnosno katastarskih čestica, potrebno je poznavanje propisa koji uređuju gradnju i prostorno uređenje.

Sljedeće važno obilježje nekretnine vezano je uz starost nekretnine. Svaka nekretnina ima svoj životni ciklus koji započinje razvojnom fazom od zemljišne čestice, dolazi do pune gospodarske iskoristivosti i tijekom vremena prelazi u fazu zastarijevanja (Slika 2.). Zastarijevanje se može usporiti ili ubrzati, ovisno o razini održavanja ili obnavljanja nekretnine (pomicanje od B prema C – dijagram 1.). O iskustvu procjenitelja ovisi da li će prepoznati gospodarsko zastarijevanje nekretnine i da li će ga ispravno kvantificirati. Gospodarsko zastarijevanje se očituje u zastarijevanju: standarda komfora, oblikovanja interijera i eksterijera u vezi namjene, opreme, atraktivnosti lokacije i sl. Podatci o trenutnom stanju nekretnine i fazi njenog životnog ciklusa, osim iz dokumentacije zgrade, obavezno se prikupljaju i očevitom na licu mjesta. Zapažanja procjenitelja trebaju biti dokumentirana fotografijama, i nakon toga kvantificirana. Pomoćno sredstvo za transformaciju iz zapažanja (kvalitativni podatak) u kvantifikaciju stanja nekretnine u fazi njenog životnog ciklusa, predstavlja *postupak faktora korištenja (FK)* iz Pravilnika o metodama (prilog 10.), uz pomoć kojeg je moguće izračunati predvidivi ostatak održivog vijeka korištenja (OOVK) neke zgrade.



Dijagram 1. – Životni ciklus nekretnine, prema *Property Asset Management* [7]

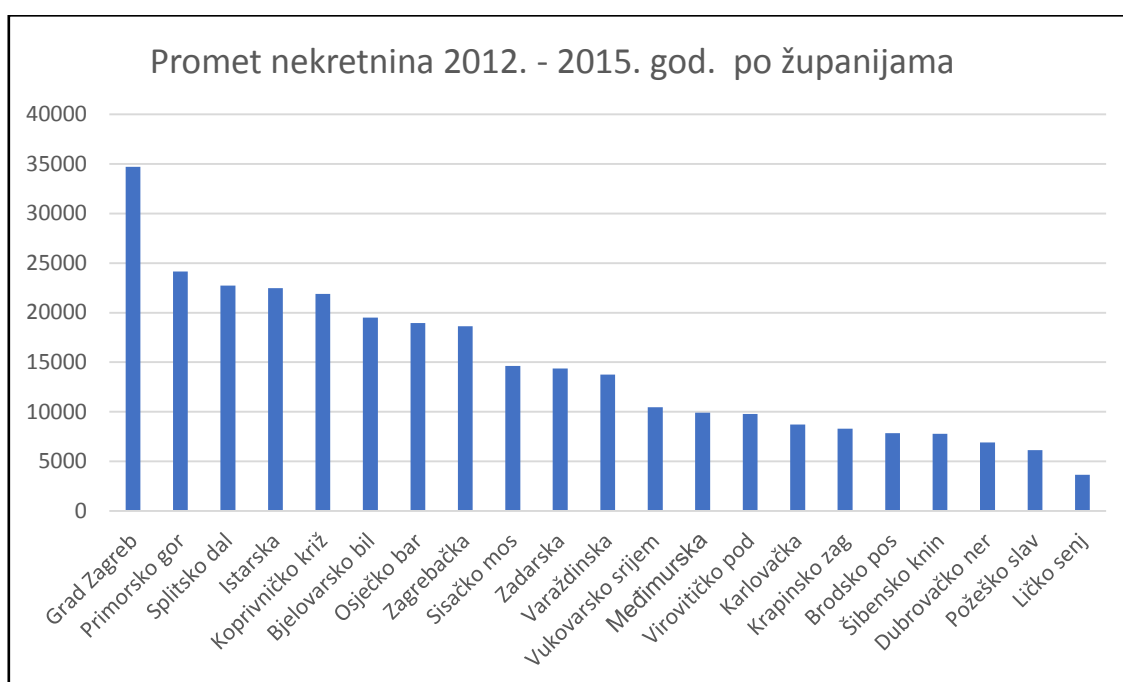
Podataka nema na svim područjima u jednakom broju. Ponegdje za neke vrste nekretnina uopće nema podataka, jer nema prometa nekretnina. U takvim slučajevima procjenitelj treba znati odabrati područje u kojem postoje prikladni podatci za procjenu i koje će uz interkvalitativno izjednačenje moći upotrijebiti za svoj zadatak. Jedan od pokazatelja koji služi za usporedbu područja je *indeks razvijenosti*. Prema Pravilniku o metodama (članak 19.), korištene poredbene cijene, približne vrijednosti zemljišta i poredbeni pokazatelji izgrađenih katastarskih čestica (faktori zgrade i faktori prihoda) svojim obilježjima katastarske čestice dokazuju dovoljnu podudarnost s obilježjima procjenjivanje katastarske čestice ako razlike u vrijednosti korištenih dodatka i odbitaka za interkvalitativno izjednačenje ne prelazi 40 % izlazne vrijednosti.

Sustav eNekretnine propisan je Zakonom (članak 6.), a detaljno razrađen Pravilnikom o eNekretninama, i projektiran kao mrežna aplikacija koja omogućava pregled realiziranog prometa nekretnina preko zbirke kupoprodajnih cijena i plana približnih vrijednosti. Vidljivost podataka je podijeljena na tri razine: za građane, za procjenitelje (i posrednike u prometu nekretnina) i za službenike upravnih tijela koji

upravlja s podacima. Ministarstvo graditeljstva i prostornoga uređenja zaduženo je za uspostavu i održavanje informacijskog sustava eNekretnine. Putem elektronske razmjene podatka, eNekretnine će se redovito ažurirati s podacima iz Ministarstva financija, Porezne uprave. Trenutno se u eNekretninama nalaze preuzeti podatci od Porezne uprave od cca. 300.000 transakcija nekretnina u periodu od 2012. do 2015. godine (dijagram 2.).

S obzirom na razinu obrade podataka u eNekretninama napravljena je podjela na tri vrste, koje su vidljive pri svakom korištenju podataka i procjeniteljima daju do znanja s kojom pouzdanošću mogu koristiti dostupne podatke. Tri vrste podataka jesu:

- 1) preuzeti podatci iz PU,
- 2) izvorno uneseni podatci u JLP(R)S i
- 3) evaluirani podatci u JLP(R)S.



Dijagram 2. – Podatci o prometu nekretnina u aplikaciji eNekretnine

S obzirom na početak izgradnje sustava, u prijelaznoj fazi usklađivanja prijenosa podataka, javni bilježnici dostavljaju u JLP(R)S ugovore o naplatnom prometu nekretnina (Zakon, članak 70., stavak 2.). Izrađivač eNekretnine je APIS-IT d.o.o. i prema projektnom planu isporuka i implementacija se treba provesti u tri faze, tako da prva faza koja uključuje elementarne funkcionalnosti za upravljanje podacima, ima rok isporuke do sredine listopada, druga faza uključuje pristup procjenitelja (i posrednika) i ima rok do sredine studenoga, dok treća faza ima rok od 170 dana od sklapanja ugovora tj. od stupnja na snagu Zakona. U faznom pomaku od izrade eNekretnine nalazi se proces javne nabave za izradu inicijalnih cjenovnih blokova, a kako bi se u konačnici pravovremeno grafički podatci unijeli u aplikaciju i spojili s alfanumeričkim podacima preuzetim iz Porezne uprave. Izrada aplikacije nije mogla započeti bez osnovne pretpostavke, a to je usvajanje Zakona, zbog reguliranja odnosa između više upravnih i državnih tijela nužnih za upravljanje podacima o

realiziranom naplatnom prometu nekretnina, kao i zakonskoj osnovi za utrošak sredstava iz državnog proračuna.

Uz pomoć aplikacije eNekretnine provodi se upravljanje podacima koji su nužni za procjenu vrijednosti nekretnina. Za unos, evaluaciju, čuvanje i izdavanje podataka zadužena su prema Zakonu, upravna tijela JLP(R)S pri županiji, Gradu Zagrebu odnosno velikom gradu. Upravnim tijelima, prema Zakonu (članak 10.), u opisanom poslu stručno pomažu *procjeniteljska povjerenstva*. *Zakon o prostornom uređenju* (članak 3. točka 36.) definira *veliki grad* kao veliki grad i grad u kojem je sjedište županije određen prema posebnom zakonu, odnosno grad s preko 35.000 stanovnika i grad koji je središte županije. U trenutku pisanja ovog teksta u Republici Hrvatskoj ukupno postoji 25 velikih gradova i 20 županija koji će formirati propisana tijela (prilog 1.). Zakon (članak 10.) je predvidio mogućnost suradnje gradova i velikih gradova sa županijama te tako mogućih racionalizacija.

Prilikom rada s podacima za potrebe procjena vrijednosti nekretnina, službenici i procjenitelji trebaju biti upoznati s odredbama propisa koji propisuju zaštitu osobnih podataka i poduzeti sve potrebne mjere za zaštitu osobnih podataka. Službenike treba čelnik grada ili županije, obvezati na zaštitu osobnih podataka (Pravilnik o eNekretninama, članak 8.), a procjenitelji su dužni prilikom izrade procjemenog elaborata anonimizirati podatke koji mogu dovesti do otkrivanja osobnih podataka. U slučaju potrebe za provjerom izrade procjene, procjenitelj će za potrebe takvog postupka otkriti i one podatke koje je u javnim primjercima svojih elaborata anonimizirao i tom prilikom će se obveza čuvanja podataka prenijeti na osobe koje će s istima biti upoznate.

2.6 Analiza

Analiza predstavlja centralnu fazu procjene vrijednosti nekretnine. Sve navedeno u ranijim fazama, potrebno je analizirati i ono što Zakon traži – argumentirati (Zakon, članak 22., Pravilnik o metodama, članak 68.). Procjena vrijednosti nekretnina provodi se analizom čiji postupak ovisi o izdanom zadatku za procjenitelja, a sastoji se primarno od kvantitativne analize, odnosno ukoliko i postoje kvalitativni podatci, potrebno ih je kvantificirati kako bi mogli biti usporedivi.

Dakle, prikupljeni podatci mogu se analizirati na različite načine. Uobičajeni postupci analize u procesu vrednovanja nekretnina jesu:

- 1) statistička analiza,
- 2) analiza tržišta i
- 3) upotreba metode za procjenu vrijednosti nekretnina.

Statistička analiza može se provesti na dva osnovna načina ovisno o tipu uzorka podataka:

- 1) deskriptivna statistička analiza i
- 2) reprezentativna statistička analiza.

U analizi tržišta proučavaju se prikupljeni podatci koji daju sliku o ponudi i potražnji za određenom vrstom nekretnina te trendovima na tržištu nekretnina. Značajnu

pomoć u takvoj analizi pružat će *Izvešće o tržištu nekretnina*, koje prema Zakonu (članak 16. stavak 2.) izrađuje jednom godišnje JLP(R)S za svoje područje nadležnosti i dužno je objaviti ga svake godine do 31. ožujka na svojim mrežnim stranicama, uz prethodnu suglasnost povjerenstva, te *Pregled o tržištu nekretnina Republike Hrvatske* s pregledom približnih vrijednosti i drugim parametrima vezanim uz analizu tržišta nekretnina i procjene vrijednosti nekretnina, koje do 30. travnja, za proteklu godinu objavljuje Ministarstvo graditeljstva i prostornoga uređenja na svojim mrežnim stranicama, uz prethodno mišljenje visokog povjerenstva (članak 20. stavak 1.). Navedene analize tržišta radit će se prema uputama visokog povjerenstva i započet će s prikazivanjem osnovnih podataka o tržišnim kretanjima po vrstama nekretnina, kao i nužnih podataka za vrednovanje nekretnina (kamatne stope na nekretninu, koeficijente za prilagodbu, indeksne nizove (bazne indekse), koeficijente za preračunavanje i poredbene pokazatelje za izgrađena zemljišta) dobivenih ekstrakcijom iz tržišnih podataka.

Nakon što je poznata svrha, zadatak i osnovica za procjenu vrijednosti nekretnina, prema vrsti nekretnine odabire se jedna od propisanih metoda kao osnovna metoda, i prema potrebi još neka kao metoda potpore. Odabir metode poneki puta uvjetuje količina i kvaliteta dostupnih podataka za procjenu. U svrhu odabira kvalitetnih podataka, Pravilnik postavlja određena ograničenja:

- **neuobičajene okolnosti** - odstupanja kupoprodajnih cijena veća od $\pm 30\%$ od prosječne kupoprodajne cijene poredbenih nekretnina nakon provođenja međuvremenskog i interkvalitativnog izjednačenja (članak 4.) ili
- za 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) ili
- pojedinačna odstupanja kupoprodajnih cijena koja značajno prekoračuju većinu iznosa poredbenih kupoprodajnih cijena i drugih podataka na usporedivim područjima i prije izjednačenja
- **vremensko razdoblje** - pomoću indeksnih nizova dozvoljeno je međuvremensko izjednačenje kupoprodajnih cijena poredbenih nekretnina koje su ugovorene najviše četiri godine unatrag u odnosu na dan vrednovanja (članak 7. stavak 1.)
- **interkvalitativno izjednačenje** – poredbeni faktori zgrade i prihoda dokazuju dovoljnu podudarnost s obilježjima procjenjivanje katastarske čestice ako razlike u vrijednosti korištenih dodataka i odbitaka za interkvalitativno izjednačenje ne prelazi 40% izlazne vrijednosti (članak 19.)

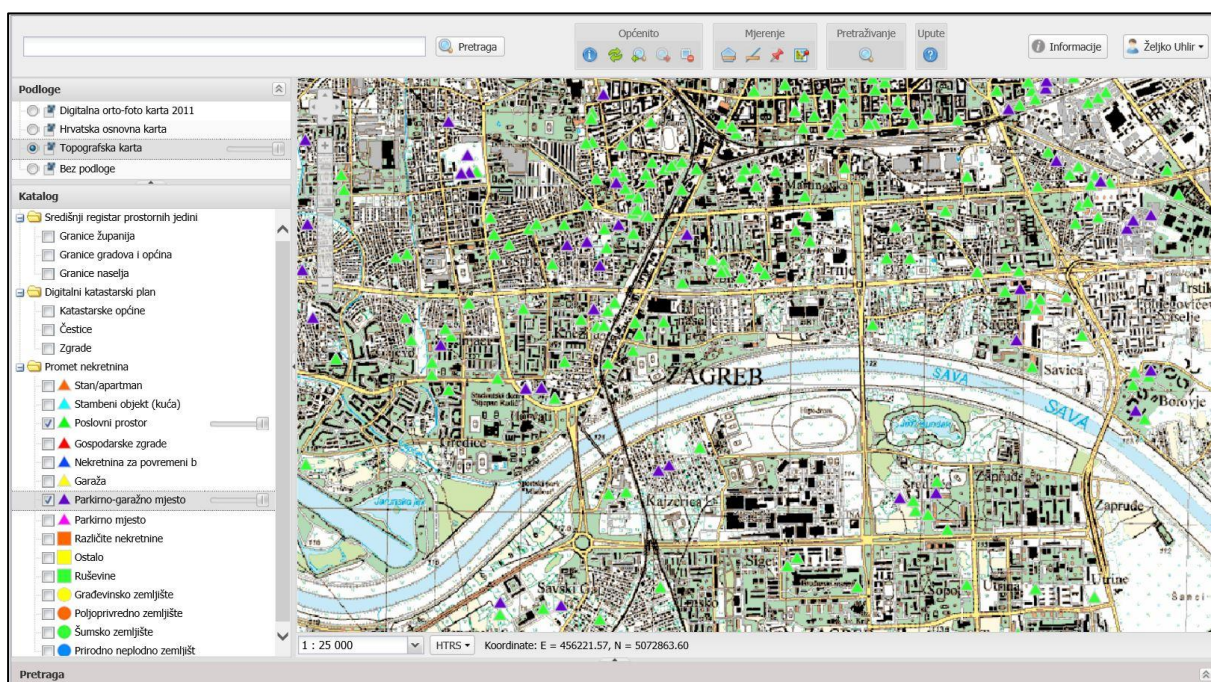
Zakon (članak 23.) propisuje kako je prilikom procjene vrijednosti nekretnina potrebno odabrati jednu metodu koja će biti osnovna za dobivanje rezultata. Međutim, u slučaju posebnih značajnih obilježja procjenjivane nekretnine, za koja ne postoje prikladni podatci koji omogućuju jednoznačnu procjenu vrijednosti nekretnine, ili za potporu i provjeru rezultata primijenjene metode, ili u slučaju posebnog zadatka za procjenu, moguće je korištenje više metoda i postupaka. Takve druge metode tada se nazivaju metode potpore. Posebno se napominje (članak 23. stavak 7.) kako nije prihvatljivo provesti izračun vrijednosti nekretnina kao prosjeka rezultata po nekoliko metoda ili ponderiranjem tako dobivenih rezultata. Ograničenje na jednu osnovnu metodu proizlazi iz teoretske postavke da svakoj nekretnini uglavnom odgovara jedna metoda vrednovanja. Ukoliko bi se za neku nekretninu procijenila

vrijednost koristeći sve tri različite metode, jedna od njih bi sigurno dala potpuno pogrešan rezultat, i na taj način bi se dobar rezultat svjesno izmiješao s pogrešnim što bi rezultiralo ukupno pogrešnom procjenom. Prilikom korištenja više metoda, potrebno je voditi računa o odabranoj osnovici za procjenu i biti dosljedan za vrijeme izrade procjene. Miješanje osnovica za procjenu jedne nekretnine neizbježno dovodi do pogrešnog rezultata.

2.6.1 Upotreba poredbene metode

Poredbena metoda se najviše koristi u procjenama vrijednosti nekretnina, i jedina služi za vrednovanje neizgrađenog zemljišta. Prema Zakonu (članak 24. stavak 1.): *Poredbena metoda u prvom redu primjerena je za utvrđivanje tržišne vrijednosti neizgrađenih i izgrađenih zemljišta, a koristi se i za procjenu vrijednosti samostojećih, poluizgrađenih i ugrađenih obiteljskih kuća, obiteljskih kuća u nizu, stanova, garaža kao pomoćne građevine, garažnih parkirnih mjesta, parkirnih mjesta i poslovnih prostora. Poredbenom metodom tržišna se vrijednost određuje iz najmanje tri kupoprodajne cijene (transakcije) poredbenih nekretnina.*

Potrebno je naglasiti ispravno korištenje podataka o poredbenim nekretninama, odnosno korištenje onih nekretnina koje imaju dovoljno podudarajućih obilježja s procjenjivanom nekretninom, kako bi procjena bila prihvatljiva. Na ispravno korištenje podataka upućuju članci iz Pravilnika navedeni u uvodnom dijelu ovog poglavlja o analizi. Glavni izvor podataka za procjenitelje bit će aplikacija eNekretnine (slika 2.) koja je opisana u poglavlju o prikupljanju podataka.



Slika 2. – Prikaz radnog ekrana u eNekretnine s označenim prometom nekretnina

Uz pomoć eNekretnina, procjenitelji će u grafičkom pregledu vidjeti razvrstano prema vrstama i načinu prometa nekretnina, gdje su locirane nekretnine čiji podatci su evidentirani u zbirci kupoprodajnih cijena (dalje u tekstu: ZKC), te kakva je kvaliteta

dostupnih podataka. Za identifikaciju kvalitete podataka predviđena su tri identifikatora:

- 1) preneseni podatci – podrazumijeva podatke koji su automatskim prijenosom podataka preneseni iz Ministarstva financija – Porezne uprave, ali bez daljnje evaluacije;
- 2) izvorno uneseni podatci – podrazumijeva unos podataka od strane službenika u upravnim tijelima JLP(R)S iz dostavljenih ugovora od strane javnih bilježnika;
- 3) evaluirani podatci – neovisno o načinu unosa, podrazumijeva podatke koji su naknadno evaluirani od strane službenika u upravnim tijelima JLP(R)S.

Dohvat podataka iz eNekretnina, omogućen je procjeniteljima preko Zahtjeva i nakon obrade se dobiva Izvadak iz ZKC. Prema Pravilniku o eNekretninama (članak 21. stavak 3.), Izvadak iz ZKC sadrži podatke za najviše 12 istovrsnih nekretnina. Osim alfanumeričkog seta podataka, preko eNekretnina će biti moguće pregledati i zatražiti Izvadak iz *plana približnih vrijednosti* za zemljišta, stanove i obiteljske kuće. Plan približnih vrijednosti sastoji se od cjenovnih blokova sa setom atributa. Svaki cjenovni blok sadrži opisanu uzor-česticu s kojom procjenitelj uspoređuje promatranu nekretninu.

Svi zaprimljeni Zahtjevi i izdani Izvadci trajno se čuvaju i moći će se prema zadanim ključevima pretraživati u slučaju potrebne rekonstrukcije predmeta. Prilikom upotrebe podataka posebno treba voditi računa o odredbama *Zakona o zaštiti osobnih podataka* (NN 103/03, 118/06, 41/08, 130/11, 106/12), što se posebno odnosi na službenike u upravnim tijelima JLP(R)S, s obzirom da oni imaju uvid i u ugovore. Procjenitelji (i posrednici) bi trebali pripaziti da ne objavljuju javno podatke koji mogu i indirektno dovesti do osobnih podataka.

Nerijetko će se dešavati da niti u eNekretninama neće biti dovoljno podataka za procjenu vrijednosti nekretnine na nekom području. Svugdje u svijetu postoje područja na kojima je promet nekretnina slab ili ga uopće nema. U takvom slučaju Pravilnik o metodama (članak 35. stavak 2.) predviđa: *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*. Kao kvalitetan poredbeni koeficijent za usporedbu područja može poslužiti *indeks razvijenosti*. U svakom slučaju, potrebno je provesti komparativnu analizu područja preko javnih i dostupnih podataka na makro i mikro razini.

2.6.2 Upotreba prihodovne metode

Prema Zakonu (članak 24. stavak 4.): *Prihodovna metoda*¹⁰ *u prvom redu primjerena je za utvrđivanje vrijednosti izgrađenih katastarskih čestica na kojima se nalaze najamne nekretnine, gospodarske i druge nekretnine svrha kojih je stvaranje prihoda*. Kao metoda potpore uz prihodovnu metodu, vrlo dobro se uklapa troškovna metoda kako bi se provjerila vrijednost nekretnine prema svojoj supstanci.

¹⁰ engl. *Growth Implicit Method* ili *All Over Capitalization Method* ili njem. *Dynamische Ertragswertverfahren*

Propisana prihodovna metoda koja prema svojoj teoretskoj osnovi pripada u metodu direktne kapitalizacije, ima nekoliko inačica između kojih se odabire jedna ovisno o zadatku i vrsti nekretnine. Prve dvije inačice se razlikuju prema odvojenom iskazivanju vrijednosti zemljišta, što je posebno potrebno kod osiguranja imovine. Na primjer kod osiguranja od požara potrebno je razdvojiti vrijednost zgrade koja se osigurava, za razliku od vrijednosti zemljišta. Treća inačica se upotrebljava kada postoji posebna potreba za promatranjem različitog novčanog tijeka kroz buduće korištenje nekretnine. Prema Pravilniku (članci od 39. do 42.), prihodovna vrijednost nekretnine može se utvrditi na temelju tri inačice prihodovne metode koje uz pravilnu upotrebu podataka dovode do istog rezultata:

1. opća prihodovna metoda (tzv. dvotračna prihodovna metoda)

$$PV = (PG - VZ \times p/100) \times M + VZ$$
$$M = (q^n - 1)/q^n(q - 1)$$

$$q = 1 + (p/100)$$

PV = prihodovna vrijednost nekretnine; PG = čisti prihod građevine; VZ = vrijednost zemljišta; M = multiplikator; p = kamatna stopa na nekretnine; n = predvidivi ostatak održivog vijeka korištenja građevine (OOVK).

2. pojednostavljena prihodovna metoda (tzv. jednotračna prihodovna metoda)

$$PV = PG \times M + VZ/q^n$$

= kapitalizirani čisti prihod zgrade + diskontirana vrijednost zemljišta

$$PV = PG \times M \text{ (za OOVK > 50 god.)}$$

3. periodična prihodovna metoda

$$PV = \underbrace{\sum_{i=1}^b PG_i \times q^{-i}}_{\text{Suma diskontiranih čistih prihoda}} + \underbrace{PRV \times q^{-b}}_{\text{Diskontirana preostala vrijednost kat. čestice}}$$

Suma diskontiranih čistih prihoda Diskontirana preostala vrijednost kat. čestice
građevine unutar razmatranog razdoblja

$$PRV = PG_{PR} \times M_{PR} + VZ \times q^{-PR}$$
$$PR = n - b$$

PG_i = čisti periodični prihod građevine unutar razmatranog razdoblja (na godišnjoj osnovi); PG_{PR} = čisti prihod nakon isteka razmatranog razdoblja; PRV = preostala vrijednost katastarske čestice; VZ = vrijednost zemljišta bez samostalno iskoristive djelomične površine; q^{-i} = diskontni faktor za pojedinačne periode unutar razmatranog razdoblja; q^{-b} = diskontni faktora za razmatrano razdoblje; q^{-PR} = diskontni faktor za preostalo razdoblje; M_{PR} = multiplikator za preostalo razdoblje; i = periodi (godišnji) unutar promatranog razdoblja; b = broj perioda (kod godišnjeg razmatranja) unutar razmatranog razdoblja (max. 10 god.); PR = preostalo razdoblje

Kod prihodovne metode promatraju se budući prihodi nekretnine koji se putem financijske matematike svode na sadašnju vrijednost. Multiplikator M i diskontni faktor q, moguće je izračunati putem Excela ili se poslužiti tablicama iz Pravilnika.

Koraci u primjeni prihodovne metode:

- 1) Početni korak u ovoj metodi predstavlja procjena vrijednosti zemljišta, koja se provodi poredbenom metodom. Vrijednost zemljišta se promatra bez građevina, odnosno umanjuje se ukoliko je potrebno provesti uklanjanje građevina. Napominje se da je potrebno procijeniti vrijednost samo za pripadnu (nužnu) veličinu zemljišta, a onaj dio koji se može samostalno iskoristiti se ne diskontira, već se vrijednost istoga pridodaje u svojem neizmijenjenom obliku (Pravilnik o metodama, članak 41. stavak 2.)
- 2) Sljedeći korak predstavlja izračun čistog prihoda građevine. Pažnja, ne od djelatnosti tvrtke koja koristi građevinu, već prihod građevine. Potrebno je dobro poznavati tipove zgrada i moguće namjene, te prihode prema tipovima zgrada, da bi se moglo koristiti prihodovnom metodom. Većina procjenitelja ne bi mogla uspješno provesti vrednovanje zgrade NAMA-e u Zagrebu (slika 3.) prihodovnom metodom, upravo iz razloga što ne posjeduje dovoljno iskustva niti podataka kojima bi se odredili prihodi takve zgrade. Prema Zakonu (članak 4. točka 2.), *čisti prihod* je razlika između ukupnoga godišnjeg prihoda i troškova gospodarenja. Ukupni godišnji prihodi i troškovi gospodarenja opisani su u Pravilniku o metodama u člancima od 43. do 48. Prilikom izračuna čistih prihoda građevine potrebno je voditi računa o svim specifičnostima predmetne građevine i eventualno različitim izvorima prihoda (od reklama, od zakupa od najma i dr.), te u izračune unositi neto vrijednosti godišnjeg prihoda bez poreza. Promatra se prihod jedne godine koji mora biti vjerodostojan, što znači da isti mora slijediti iz tržišnih pokazatelja a ne biti prognoziran.



Slika 3. – Zgrada NAMA-e u Zagrebu

- 3) Slijedi izračun predvidivog *ostatka održivog vijeka korištenja* (OOVK), pri čemu treba imati u vidu definiciju iz Zakona (članak 4. točka 23.) za *održivi vijek korištenja* (OVK) koji predstavlja broj godina u kojima je građevinu moguće

gospodarski koristiti dopuštenim načinom korištenja uz primjereno održavanje. OVK je redovito kraći od vijeka trajanja konstrukcije, i on govori o prosječnom gospodarskom vijeku korištenja građevine uz prosječno održavanje. Podatci za OVK se nalaze u Pravilniku, prilog 9. Nakon što se odredi trenutna starost građevine (iz dokumentacije ili procjenom), potrebno je nakon očevida promatrane nekretnine opisati njeno trenutno stanje, i procjenitelj treba svoja zapažanja kvantificirati te odrediti OOVK. Postupak *faktora korištenja* (FK matrica) iz Pravilnika o metodama, prilog 10. određuje u kojoj mjeri zgrada odgovara i dalje može odgovarati zahtjevima za suvremenim uvjetima stanovanja i rada, tj. u kojoj mjeri trajno i ekonomično može ispunjavati svrhu korištenja zgrade. Pomoću FK matrice procjenitelj kvantificira svoja zapažanja o mikro lokaciji, izgledu, funkcionalnosti i stanju održavanja promatrane zgrade.

- 4) Sljedeći korak predstavlja odabir kamatne stope na nekretninu. Kamatna stopa se odabire na temelju stanja tržišta i izračunavaju je procjeniteljska povjerenstva. Kao orijentacioni podatak mogu se koristiti orijentacione kamatne stope iz Pravilnika o metodama, prilog 13. koji predviđa i odstupanje u određenim granicama. Odabir kamatne stope je potrebno detaljno obrazložiti zbog znatnog utjecaja na procjenu vrijednosti nekretnine. Pojam kamate na nekretninu je definiran u Zakonu (članak 4. točka 10.): *Kamata na nekretninu (prinos nekretnine) je godišnji čisti prihod koji se može ostvariti od naknade za najam ili zakup nekretnine.* Dok je kamatna stopa definirana u Zakonu (članak 4. točka 12.): *Kamatna stopa na nekretninu (stopa prinosa nekretnine) je stopa kojom se prosječno kapitalizira tržišna vrijednost nekretnine, a dobiva se iz omjera tržišnih podataka o kamatama na nekretnine i vrijednostima prikladnih nekretnina uzimajući u obzir ostatak održivog vijeka korištenja građevina i izražava se u postotku, sve prema prihodovnoj metodi iz ovoga Zakona.*
- 5) Nakon pažljivog uvrštavanja pojedinačno dobivenih parametara u izraze za izračun prihodovne vrijednosti nekretnine, potrebno je kritički razmotriti dobiveni rezultat, te ga po potrebi provjeriti s troškovnom metodom kao metodom potpore. Prema Zakonu (članak 23. stavak 6.): *U slučaju posebnih značajnih obilježja procjenjivane nekretnine za koja ne postoje prikladni podatci koji omogućuju jednoznačnu procjenu vrijednosti nekretnine prema metodama koje propisuje ovaj Zakon, za potporu i provjeru rezultata primijenjene metode iz ovoga Zakona dopušteno je korištenje drugih metoda i postupaka čija je osnovica za procjenu vrijednosti nekretnina tržišna vrijednost.*

2.6.3 Upotreba troškovne metode

Troškovna metoda u prvom redu primjerena je za utvrđivanje vrijednosti izgrađenih građevnih čestica na kojima se nalaze zgrade javne namjene i druge građevine koje svojim oblikovanjem nisu izgrađene sa svrhom stvaranja prihoda, a posebno samostojeće, poluugrađene i ugrađene obiteljske kuće koje prema svojim obilježjima nisu usporedive. Kod troškovne metode dolazi se do vrijednosti nekretnine preko troškova gradnje i pripadnog zemljišta. S obzirom da utrošak rada i materijala za gradnju ništa ne govori o tržišnoj vrijednosti te nekretnine, potrebno je izvršiti korekciju tako dobivenog rezultata prema tržišnim uvjetima. Navedena korekcija se dobiva korištenjem koeficijenata do kojih se dolazi izvođenjem iz tržišta nekretnina i nalaze se u djelokrugu rada procjeniteljskih povjerenstava, ali procjenitelj može i sam na temelju tržišne analize izvesti potrebni koeficijent prilagodbe za svoj poseban predmet procjene. Troškovna metoda vrlo dobro se dopunjuje s poredbenom

metodom, upravo zbog tržišne korekcije. Prema Pravilniku o metodama (članak 53.): *Procjene troškovnom metodom mogu se koristiti za utvrđivanje vrijednosti građevina ako su drugi pouzdani podatci nedostupni.*

Koraci u primjeni troškovne metode:

- 1) U troškovnoj metodi se vrijednost zemljišta odvojeno procjenjuje poredbenom metodom. Vrijednost zemljišta se promatra bez građevina, odnosno umanjuje se ukoliko je potrebno provesti uklanjanje građevina.
- 2) Nakon očevida i uvida u dokumentaciju, određuje se ili procjenjuje starost građevine te se prema vrsti građevine određuje OVK i OOVK. Tom prilikom se koristi FK matrica kao i u opisanom postupku kod prihodovne metode.
- 3) Slijedi utvrđivanje troškova gradnje. Za utvrđivanje troškova gradnje množe se normalni troškovi gradnje prema ploštini površine, volumenu ili drugoj odnosnoj jedinici s brojem odnosnih jedinica građevine. Ploština površine određuje se prema HRN ISO 9836:2011.
- 4) Prema Pravilniku o metodama (članak 55. stavak 2.): *Normalni troškovi gradnje su troškovi koji bi na tržištu nastali za građenje novih građevina. Pojedini dijelovi građevine, uređaji ili druge naprave koji nisu obuhvaćeni navedenim troškovima uzet će se u obzir dodatcima ili odbitcima ukoliko to odgovara uobičajenom poslovnom prometu. Normalnim troškovima gradnje pripadaju i obično nastali uzgredni troškovi. Iznimno se troškovi ugradnje građevinskih uređaja mogu utvrditi na temelju uobičajenih troškova gradnje pojedinih sastavnica.*
- 5) Opis normalnih troškova gradnje, uzgrednih troškova i potrebnih umanjenja ili uvećanja vrijednosti, opisan je u Pravilniku o metodama (članci od 55. do 66.).
- 6) Nakon provedene analize troškova potrebnih za izgradnju građevine, te pribrojene vrijednosti zemljišta, potrebno je kritički razmotriti dobiveni rezultat, te ga po potrebi korigirati s koeficijentom prilagodbe prema Pravilniku o metodama (članak 25.). Tako dobiveni rezultat moguće je dodatno provjeriti s poredbenom metodom kao metodom potpore i nakon toga obrazložiti iskazanu procjenu vrijednosti promatrane nekretnine.

Potrebno naglasiti kako se koeficijent prilagodbe prema potrebi i uz argumentaciju upotrebljava za svođenje troškovne vrijednosti nekretnine na tržišnu vrijednost nekretnine. Koeficijent prilagodbe izvodi se prema Pravilniku o metodama (članak 25.), na način da se za poznate kupoprodajne cijene usporedivih nekretnina provede troškovna analiza istih nekretnina i tako dobivene vrijednosti stave u omjer. Na osnovi minimalno tri analize poredbenih nekretnina (prema pravilima iz poredbene metode) izračunom omjera između troškovne vrijednosti i realiziranih kupoprodajnih cijena za iste nekretnine, moguće je dobiti koeficijent prilagodbe. Dakle, koeficijenti prilagodbe moraju biti izračunati, a ne iskustveni, proizvoljni ili pretpostavljeni. Dosadašnja praksa dodjeljivanja brojnih neargumentiranih korektivnih koeficijenata za oblik parcele, za korisnu površinu, za kvalitetu izgrađenosti, za tržišne uvjete, i sl. nije prihvatljiva i suprotna je propisima. U daljnjem radu procjeniteljskih povjerenstava, jedna od zadaća bit će izvođenje koeficijenata prilagodbe za svoje područje nadležnosti.

2.7 Prikaz rezultata i dokumentiranje

Prikaz rezultata treba biti proveden prema načelima izrade tehničke dokumentacije, što znači: jasan, pregledan, točan, potpun i dokumentiran. Rezultati procjene vrijednosti nekretnina prikazuju se u procjembenom elaboratu čiji sadržaj je propisan u Pravilniku o metodama (članak 67. i 68.).

Zakon propisuje (članak 22.) sljedeće:

- (1) *Procjena vrijednosti nekretnine mora biti izrađena pažnjom dobrog stručnjaka, uzimajući u obzir sve raspoložive dokaze kako bi rezultat bio održiv nakon provjere.*
- (2) *Podatci korišteni za izradu procjene vrijednosti nekretnine, osim osobnih podataka prema posebnom zakonu kojim se uređuje zaštita osobnih podataka, trebaju biti javno dostupni, uz precizno navođenje njihova izvora ili se izvor podataka treba priložiti procjembenom elaboratu.*

Citiranim odredbama traži se od procjenitelja da dokumentira svoje postupke i zaključke. Svaki odabir podataka i metoda, mora biti obrazložen, a dohvat podataka – dokumentiran. Danas, nakon donošenja Zakona, kvaliteta procjene vrijednosti nekretnina direktno je proporcionalna sa snagom argumentacije, koja mora biti transparentna i provjerljiva.

3. Zaključno

Učinkovito upravljanje i raspolaganje nekretninama kao preduvjet podrazumijeva poznavanje vrijednosti tih nekretnina. U praksi postoje brojne metode i postupci za procjenu vrijednosti nekretnina, ali ispravna upotreba istih od strane ovlaštenih i kompetentnih osoba mora biti propisana. Zakonski mogu biti propisane samo one metode koje su stabilne i čiji rezultat je održiv nakon provjere. Iz navedenog razloga *Zakon o procjeni vrijednosti nekretnina*, propisuje za određivanje tržišne vrijednosti nekretnina samo one metode i postupke kojima se u najmanjoj mjeri utječe na vrijednost nekretnina subjektivnim stavom procjenitelja. U ostalom, procjena vrijednosti će uvijek ostati samo procjena i stvar je društvenog dogovora što će se proglasiti prihvatljivom procjenom, a na temelju međunarodno priznatih metoda i postupaka. Ovim Zakonom preuzeta je najbolja važeća praksa iz Europske unije uz prilagodbu lokalnim uvjetima.

Procjena vrijednosti nekretnina multidisciplinarna je djelatnost koja zahtijeva specifična znanja, vještine i iskustvo a od procjenitelja se traži da postupaju s pažnjom dobrog stručnjaka i etično. Kako bi procjenitelji mogli kvalitetno obavljati svoj posao, oni se moraju trajno educirati. U redovnom procjeniteljskom poslu, veliki iskorak u doprinosu za kvalitetu procjena predstavlja organizirana baza podataka o evidentiranom naplatnom prometu nekretnina (ZKC) i aplikacija eNekretnine, te redoviti godišnji *Pregled o tržištu nekretnina Republike Hrvatske*. Nadalje, za ujednačavanje prakse i usklađivanje rada procjeniteljskih povjerenstava, formirano je visoko procjeniteljsko povjerenstvo koje je do trenutka pisanja ovoga teksta održalo dvije sjednice. Na drugoj sjednici su analizirane najčešće pogreške u izradi procjembenih elaborata, te su iste nabrojane u 13 točaka (prilog 2.), a dopisom su upozorena procjeniteljska povjerenstva u 45 JLP(R)S kako navedene pogreške predstavljaju opravdani razlog za ne prihvaćanje procjembenih elaborata, jer dovode do pogrešnih procjena i nisu u skladu sa Zakonom i Pravilnikom o metodama..

U konačnici, Zakon i pripadni podzakonski akti uspostavljaju sustav vrednovanja nekretnina koji do sada nije postojao u Republici Hrvatskoj i time se doprinosi pravnoj sigurnosti za investitore i vlasnike nekretnina, kao i ujednačenosti procjena vrijednosti nekretnina u sudskim postupcima i postupcima izvlaštenja, kao i transparentnom poslovanju u prometu nekretnina. Sve zajedno predstavlja jednu od reformi našega društva kojom se direktno pozitivno utječe na razvoj gospodarstva i ljudskih prava.

Popis literature:

- [1] TEGoVA, »Minimum Educational Requirements,« TEGoVA, 2011.
- [2] IVSC, International Valuation Standards, London: IVSC, 2010, p. 23.
- [3] AI, The Appraisal of Real Estate, svez. 14, Chicago: Appraisal Institute, 2013, p. 46.
- [4] W. Kleiber, Verkehrswertermittlung von Grundstücken, svez. 6, Koln: Bundesanzeiger Verlag, 2010, p. 1633.
- [5] AI, The Appraisal of Real Estate, svez. 14, Chicago: Appraisal Institute, 2013, p. 370.
- [6] M. r. r. i. e. fondova. [Mrežno]. Available: <https://razvoj.gov.hr/o-ministarstvu/regionalni-razvoj/indeks-razvijivosti/112>. [Pokušaj pristupa 30 08 2015].
- [7] D. Scarret, Property Asset Management, London: E&FN Spon, 1995, p. 35.

PRILOG 1. - Popis velikih gradova s obrazloženjem

Veliki je grad sukladno članku 19.a Zakona o lokalnoj i područnoj (regionalnoj) samoupravi („Narodne novine“ br. 19/13 – pročišćeni tekst) jedinica lokalne samouprave koja je ujedno gospodarsko, financijsko, kulturno, zdravstveno, prometno i znanstveno središte razvitka šireg okruženja i koja ima više od 35.000 stanovnika. U članku 19.a, stavku 2. utvrđeni su poslovi lokalnog značaja kojima se neposredno ostvaruju potrebe građana, a koje veliki gradovi, kao i gradovi sjedišta županija obavljaju u svom samoupravnom djelokrugu.

Nadalje, člankom 4., stavkom 2. Zakona o procjeni vrijednosti nekretnina („Narodne novine“ , broj 78/2015) utvrđeno je da ostali pojmovi uporabljeni u ovom Zakonu imaju značenje određeno posebnim zakonom kojim se uređuje područje prostornog uređenja i drugim posebnim zakonom kojim se uređuje područje gradnje.

U članku 3., stavku 1., podstavku 36. Zakona o prostornom uređenju („Narodne novine“, broj 153/2013) stoji da je veliki grad veliki grad i grad u kojem je sjedište županije određeni prema posebnom zakonu.

Sukladno navedenom, u smislu Zakona o procjeni vrijednosti nekretnina („Narodne novine“, broj 78/2015) pojam "veliki grad" obuhvaća velike gradove i gradove sjedišta županija, odnosno pojam "veliki grad" odnosi se na sljedeće gradove:

1. Bjelovar
2. Čakovec

3. Dubrovnik
4. Gospić
5. Karlovac
6. Kaštela
7. Koprivnica
8. Krapina
9. Osijek
10. Pazin
11. Požega
12. Pula
13. Rijeka
14. Samobor
15. Sisak
16. Slavonski Brod
17. Split
18. Šibenik
19. Varaždin
20. Velika Gorica
21. Vinkovci
22. Virovitica
23. Vukovar
24. Zadar
25. Zagreb

PRILOG 2. - Najčešće pogreške u dosadašnjoj praksi vrednovanja nekretnina koje su uočene u toku provedbe Zakona, i koje predstavljaju opravdani razlog za ne prihvaćanje procjembenih elaborata

- 1) Nekritički se u izračun uzimaju sve kupoprodajne cijene, pa na taj način u izračun ulaze i kupoprodajne cijene koje su pod utjecajem osobnih ili neuobičajenih okolnosti (dakle nisu tržišne) što iskrivljuje rezultat procjene (Zakon, članak 57.).
- 2) Nekritički se isključuju pojedine kupoprodajne cijene, često bez ikakvog obrazloženja (Zakon, članak 5. i 22.).
- 3) U procjembenim elaboratima se vrlo rijetko grafički prikazuje i locira procjenjivana nekretnina, odnosno najčešće se prilažu nacrti većeg obuhvata (npr. parcelacijskog iz elaborata) iz kojih često nije razvidno ono što je bitno za predmetnu procjenu (Zakon, članak 5.)
- 4) Utvrđivanje namjene koja prethodi isključivanju zemljišta (prema načelu prethodnog učinka) istraživački je rad procjenitelja, a potvrde od nadležnih upravnih tijela rijetko kada rješavaju to pitanje jer je potrebna grafička (prostorna) identifikacija nekretnina u odnosu na postojeći ili povijesni prostorni plan. Dakle, utvrđivanje kakvoće prije promjene namjene mora biti jasno dokumentirano i grafički prikazano (Zakon, članak 5.).
- 5) Miješaju se dan vrednovanja i dan kakvoće. Vrijednosti se uvijek uzimaju na dan vrednovanja, a dan kakvoće može biti identičan s danom vrednovanja ali može biti u bilo kojem trenutku prošlosti. No, u postupcima procjene naknade za izvlaštene nekretnine, za tako utvrđenu kakvoću nekretnine (prema načelu prethodnog učinka) uvijek su mjerodavne kupoprodajne cijene na dan vrednovanja (Zakon, članak 4. t. 4. i 5.; članak 22. i 51.).
- 6) Vrijednost nekretnine u procjembenom elaboratu uvijek treba iskazati prema oznakama i stanju u zemljišnoj knjizi jer je zemljišnoknjižno stanje mjerodavno za

pravni promet nekretnina pa i ugovori, koji se sklapaju temeljem rezultata procjene, moraju sadržavati opis nekretnine prema zemljišnoknjižnom stanju (Zakon, članak 22.).

7) Oglašene (ponudbene) cijene nekretnina ne smatraju se javno dostupnim evidencijama u smislu tržišnih podataka za procjenu vrijednosti nekretnina prema važećim propisima, i izrijekom je propisano da se procjena vrijednosti nekretnina provodi na temelju kupoprodajnih cijena odnosno ugovorenih cijena najma i zakupa (Zakon, članak 57.). Oglašene cijene mogu biti fiktivne, i moguće je da nikada neće dobiti svoju tržišnu verifikaciju, jer po tim cijenama možda nikada nitko ne će kupiti predmetne nekretnine.

8) Analiza stanja na tržištu nekretnina – opći vrijednosni odnosi na tržištu nekretnina – treba sadržavati samo relevantne podatke za procjenu vrijednosti predmetne nekretnine odnosno podatke s lokalnog tržišta nekretnina koji se odnose na vrstu procjenjivane nekretnine (Zakon, članak 5.)

9) Koristi se troškovna metoda bez koeficijenta za prilagodbu troškovne vrijednosti na tržišnu vrijednost, što iskrivljuje rezultat (Pravilnik, članak 53.). Ukoliko procjenitelj smatra da koeficijent prilagodbe nije potreban, tada takav svoj stav mora argumentirati (Zakon, članak 5.; Pravilnik, članak 68.).

10) Prilikom korištenja troškovne metode, koriste se koeficijenti koji nisu propisani Pravilnikom. Dakle, koeficijenti prilagodbe moraju biti izračunati, a ne iskustveni, proizvoljni ili pretpostavljeni (Pravilnik, članak 25.). Dosadašnja praksa dodjeljivanja brojnih neargumentiranih korektivnih koeficijenata za oblik parcele, za korisnu površinu, za kvalitetu izgrađenosti, za tržišne uvjete, i sl. nije prihvatljiva i suprotna je važećim propisima.

11) Ukoliko se koristi prihodovna metoda, često se u izračunima koriste prihodi tvrtke koja koristi nekretninu, a ne sami prihodi od procjenjivane nekretnine. Ukoliko bi se nekretnina vrednovala direktno na temelju poslovanja tvrtke koja istu koristi, značilo bi da u slučaju promjene poslovanja tvrtke predmetna nekretnina mijenja vrijednost, što nije točno. S obzirom da je navedeni postupak logično i teoretski pogrešan, te je u suprotnosti sa člankom 40. Pravilnika, i takav postupak procjene vrijednosti nekretnina nije dopušten.

12) Odabir parametara u procjembenom elaboratu se ne obrazlaže, a najčešće kod odabira kamatne stope na nekretnine u prihodovnoj metodi, što je u suprotnosti prema Zakonu, članak 5. i 22.

13) Prigodom izrade procjembenog elaborata mora se držati redoslijeda iz članka 68. Pravilnika, a svaki korak – od utvrđivanja kakvoće nekretnine, preko zahtjeva za izdavanjem izvotka iz zbirke kupoprodajnih cijena i tako pribavljenih podataka, do međuvremenskog i interkvalitativnog izjednačenja te eventualnog uzimanja u obzir posebnih značajnih obilježja procjenjivane nekretnine, mora biti potanko računski i tekstualno analiziran i obrazložen (Zakon, članak 5. i 22.).