



STRUČNI SEMINAR O PROCJENI VRIJEDNOSTI NEKRETNINA



Nužni podatci za procjenu vrijednosti nekretnina

Mr. sc. Željko Uhlir
Zagreb, prosinac 2016. god.

IZVOĐENJE NUŽNIH PODATAKA

- Osnovica koja se koristi za procjene prema *Zakonu* je **tržišna vrijednost nekretnina**, i svi nužni podatci se izvode iz **tržišta nekretnina**.
- Podatke koji su nužni za procjenu vrijednosti nekretnine treba procijeniti na temelju dovoljnog broja pribavljenih i evaluiranih podataka **prikladnih kupoprodajnih cijena** uzimajući u obzir opće vrijednosne odnose (P-čl.23. st.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 (P-čl.33. st.1.)
- U slučaju nedostatka javno dostupnih podataka za trošak gradnje i održivog vijeka korištenja građevina u Republici Hrvatskoj, takvi podatci mogu biti preuzeti iz javno dostupnih podataka država članica **Europske unije, uz prihvaćanje posebnosti** (čl.59.)

engl. Garbage in Garbage out

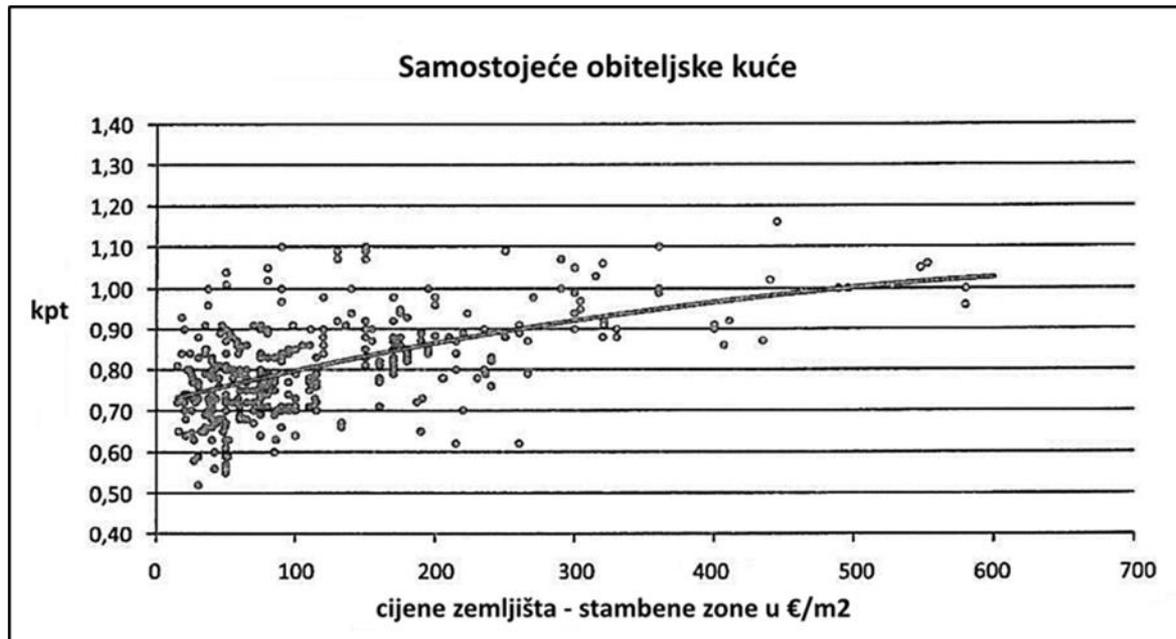


Koeficijenti za prilagodbu troškovne vrijednosti

- U troškovnoj metodi **osnovica za procjenu vrijednosti nekretnina nije tržišna vrijednost nekretnine**, ali se primjenom koeficijenata prilagodbe troškovna vrijednost može preračunati na tržišnu vrijednost (čl.21.)
- U troškovnoj metodi utvrđuje se troškovna vrijednost nekretnine iz troškovne vrijednosti građevina i vrijednosti zemljišta. Opći vrijednosni **odnosi na tržištu nekretnina** uzimaju se u obzir posebno primjenom koeficijenata za prilagodbu troškovne vrijednosti (P-čl.53. st.1.)
- **Koeficijenti za prilagodbu** jesu koeficijenti koji se izvode iz odnosa prikladnih kupoprodajnih cijena i izračunanih vrijednosti istih nekretnina, a obuhvaćaju koeficijente za prilagodbu troškovne vrijednosti i koeficijente za prilagodbu prava građenja (čl.4. st.1. t.16.)
- **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 (P-čl.33. st.2.) - prilagodbe u granici $\pm 40\%$

- Utjecaji na koeficijent za prilagodbu jesu:
 - a) troškovna vrijednost nekretnine,
 - b) obilježja nekretnine kao npr.: vrsta nekretnine, starost, opremljenost, stanje nekretnine, lokacija, trenutak procjene

- Do koeficijenta za prilagodbu dolazi se:
 - a) Statističkom obradom podataka koju provode procjeniteljska povjerenstva za svoje područje nadležnosti (prema uputama visokog procjeniteljskog povjerenstva zbog ujednačenosti modela)



Prikaz iz Priručnika za procjenu vrijednosti nekretnina (str. 211.) prema godišnjem izvještaju o tržištu nekretnina u SR Njemačkoj

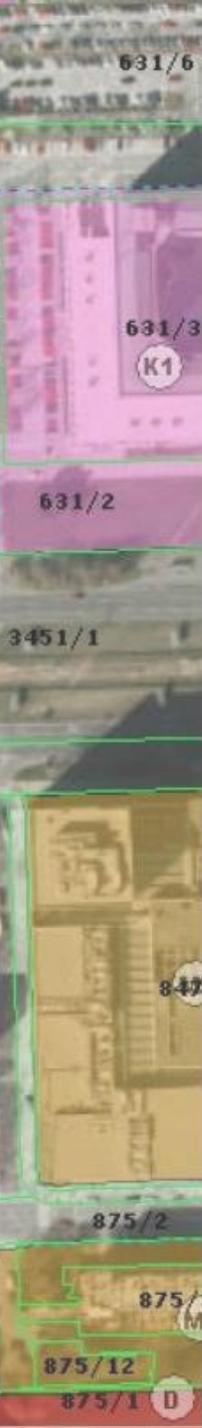
b) Pojednostavljenom analizom za pojedinačne procjene, prema načelima poredbene metode (3 prikladne nekretnine, odstupanja $\pm 30\%$...)

- Koeficijenti za prilagodbu troškovne vrijednosti (kpt) (njem. *Sachwertfaktoren*) izvode se iz odnosa prikladnih kupoprodajnih cijena s odgovarajućim troškovnim vrijednostima, primjerice samostojećih obiteljskih kuća i obiteljskih kuća u nizu (P-čl.25. st.1.)

$$\text{kpt} = C_p / TV$$

	kuća 1	kuća 2	kuća 3
C _p	110.000,00 €	105.000,00 €	95.000,00 €
TV	125.000,00 €	112.000,00 €	107.000,00 €
kpt´	0,88	0,94	0,89
kpt =		0,90	

- U svakom postupku usporedbe podataka primjenjuje se **načelo sukladnosti modela**, prema kojem se samo međusobno usporedivi podatci mogu uspoređivati. Iz navedenog razloga potrebno je nakon primarnog odabira, podatke dodatno prilagoditi, odnosno omogućiti usporedivost i tek nakon prilagodbe (prilagodbe u granici $\pm 40\%$ P-čl.19.) provesti matematičko-statističku analizu.



Na što treba obratiti pozornost kod sastava procjembenih elaborata?

- Da li elaborat sadrži sve propisane elemente?
Elementi procjembenog elaborata su: zadatak, svrha, osnovica, metoda i postupak, podatci, zaključak i uporaba dokumenta (P-čl.67. st.1.)
- Kako su propisani elementi prikazani?
Procjena vrijednosti nekretnine mora biti izrađena pažnjom dobrog stručnjaka, uzimajući u obzir sve raspoložive dokaze kako bi rezultat bio **održiv nakon provjere** (čl.22. st.1.)

Navedeno znači:
a) svaki navod treba biti točan, provjeren i argumentiran
b) prikaz treba biti prema načelima izrade tehničke dokumentacije pregledan, nedvosmislen i potpun.
- Prema čemu usporediti potreban sadržaj procjembenog elaborata?
Pravilnik, čl.68. navodi detaljni opis sadržaja.

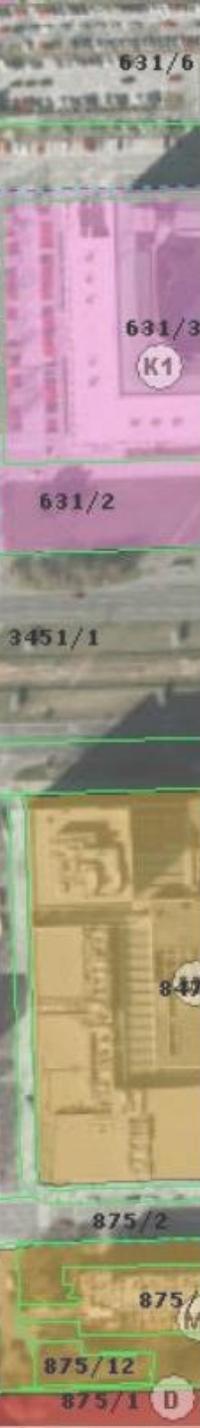


Koje su najčešće pogreške u procjembenim elaboratima?

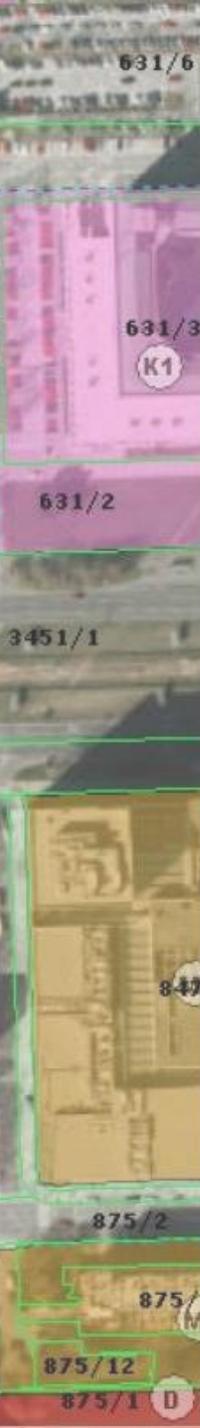
- U nastavku slijedi:
Informacija visokog procjeniteljskog povjerenstva o najčešćim pogreškama prilikom procjena vrijednosti nekretnina, a koje predstavljaju opravdane razloge za ne prihvaćanje procjembenih elaborata
– upućeno velikim gradovima i županijama 06. studenog 2015. godine
- Visoko povjerenstvo savjetuje povjerenstva o pitanjima utvrđivanja nužnih podataka i procjene vrijednosti nekretnina, te izrade plana približnih vrijednosti i Izvješća o tržištu nekretnina. **Stručni prijedlozi i mišljenja visokog povjerenstva obvezujući su za povjerenstva u provedbi ovoga Zakona (čl.19. st.8.)**



- 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 redosljeda iz članka 68. Pravilnika, a svaki korak – od utvrđivanja kakvoće nekretnine, preko zahtjeva za izdavanjem izvotka iz zbirke kupoprodajnih cijena i tak o 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.).



SAŽETAK TEMELJNIH PRETPOSTAVKI ZA ISPRAVNU PROCJENU VRIJEDNOSTI NEKRETNINA S TRŽIŠNOM OSNOVICOM:

1. Procjena vrijednosti nekretnina mora se izraditi s pažnjom dobrog stručnjaka, uz pridržavanje odredbi propisa za procjenu vrijednosti nekretnina.
2. Prilikom procjene vrijednosti nekretnine polazi se od načela najveće i najbolje iskoristivosti nekretnine.
3. Postupci i podatci moraju biti argumentirani i provjerljivi, a dokumentacija pregledna, potpuna, točna i nedvosmislena, sve prema načelu održivosti nakon provjere.
4. Dopuštena je upotreba samo onih koeficijenata koji su javno objavljeni iz provjerenih izvora ili računski izvedeni iz tržišnih podataka.
5. Do tržišne vrijednosti nekretnina može se doći samo na temelju tržišnih podataka i pokazatelja izvedenih s tržišta nekretnina, pri čemu se tržišnim podatcima smatra samo realizirani promet nekretnina.
6. Pri usporedbi nekretnina, tržišnih područja, korištenja koeficijenata za prilagodbu i sl. mora se poštovati načelo sukladnosti modela.
7. Dopušteno je korištenje samo propisanih metoda i postupaka za procjenu vrijednosti nekretnina.

Prikaz iz Priručnika za procjenu vrijednosti nekretnina (str. 54.)

Zahvaljujem na pažnji, pitanja...