*Specijalistički seminar*
**Procjena vrijednosti nekretnina**
*29. svibanj 2020. godine, Zagreb*

LibusoftCicom

# Osnove procjena vrijednosti nekretnina

**Mr. sc. Željko Uhlir, državni tajnik**

# Sadržaj:

1. **Uvod**
2. **Zašto je bio nužan Zakon?**
3. **Struktura Zakona**
4. **Načela procjene vrijednosti nekretnina**
5. **Zaključno**

# 1. Uvod

Pravni okvir za uspostavu sustava vrednovanja nekretnina u RH uspostavljen je kroz propise:

- **Zakon o procjeni vrijednosti nekretnina** (NN 78/15) na snazi od 25.07.2015. (dalje: ZPVN),
- **Pravilnik o metodama procjene vrijednosti nekretnina** (NN 105/15) (dalje: Pravilnik),
- **Pravilnik o informacijskom sustavu tržišta nekretnina** (NN 114/15, 122/15).

Zakonom je regulirano: **tko, kako i na temelju čega** može odrediti tržišnu vrijednost nekretnina u RH.

# 2. Zašto je bio nužan Zakon?

- Dugogodišnji nedostatak propisa koji bi regulirali procjene vrijednosti nekretnina na tržišnoj osnovici – nepostojanje pravila postupanja (posljednji propis: Pravilnik za procjenu nekretnina – Općine Grada Zagreba, V. Verner, 1936.)
- Potpuni izostanak stručnih i znanstvenih radova
- Potpuni izostanak formalne edukacije
- Neujednačena sudska praksa s *ad hoc* rješenjima bez stručne podloge
- Zakoni koji su se koristili pojmom „*tržišna vrijednost nekretnine*" bez definicije
- Tijekom vremena otklon od međunarodno priznatih metoda i postupaka

**Rezultat = pravna nesigurnost i investicijska odbojnost**

*Kod nas se nažalost procjene, naročito u lajičkim krugovima, shvaćaju kao nešto nesigurno, neodredjeno i vezano uz mišljenje i uvjerenje procjenitelja. No to je posvema krivo!*
*Procjene su kao i svaka druga grana tehničke nauke, realan predmet, s određenim definicijama vrijednosti, sa utvrđenim metodama rada i s razmjerno malim dozvoljenim pogreškama.*

V. Verner (1936.)

# 3. Struktura Zakona

ZPVN odvojeno propisuje:

a) **opće načine** procjena vrijednosti nekretnina i
b) **posebne načine** procjena vrijednosti nekretnina

# Opći načini procjene vrijednosti nekretnina

Tri su osnovne metode procjene vrijednosti nekretnina i propisane su u ZPVN-u:

**a) poredbena,**

**b) prihodovna i**

**c) troškovna.**

# Osnovice za procjenu

Osnovice za procjene vrijednosti nekretnina dijele se prema IVS-u na:

a) **Tržišna vrijednost** – predstavlja cijenu nekretnine koja bi se mogla postići u hipotetskoj prodaji na slobodnom i svima dostupnom tržištu;

b) **Investicijska vrijednost** – predstavlja cijenu nekretnine za određenog investitora i njegove posebne uvjete, a koja ne mora biti prihvatljiva drugim osobama i

c) **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.

# Posebni načini procjene vrijednosti nekretnina

Posebni načini procjene nekretnina propisani u ZPVN-u obuhvaćaju procjenu za:

**a) pravo građenja,**

**b) pravo služnosti puta,**

**c) pravo služnosti vodova,**

**d) pravo stanovanja (plodouživanja),**

**e) građenje na tuđem,**

**f) površine javne namjene i**

**g) naknadu u izvlaštenju.**

# 4. Načela procjene vrijednosti nekretnina

a) DEFINICIJA TRŽIŠNE VRIJEDNOSTI NEKRETNINE

b) NAČELO ORŽIVOSTI NAKON PROVJERE

c) NAČELO SUKLADNOSTI MODELA

d) NAČELO NAJVEĆE I NAJBOLJE ISKORISTIVOSTI

e) NAČELO PRETHODNOG UČINKA

f) TRŽIŠNI MODELI

g) PROPISANE METODE VREDNOVANJA

h) PROPISANA OGRANIČENJA

# Definicija tržišne vrijednosti nekretnine

- **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 (čl.4. st.1 t.41. ZPVN)

- Definicija pojma tržišne vrijednosti nekretnina preuzeta je iz čl. 4. t. 76. ***Uredbe (EU) br. 575/2013*** *od 26. lipnja 2013. o bonitetnim zahtjevima za kreditne institucije i investicijska društva i o izmjeni Uredbe (EU) br. 648/2012.*

# Načelo održivosti nakon provjere

- 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. ZPVN)

*A valuation must be professionally prepared with the property appraised and all available evidence considered* ***so that the result can be sustained under challenge*** (TEGoVA - EVS4)

- **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 (čl.22. st.2., ZPVN)
- **Prilagodba s koeficijentima samo iz provjerenih izvora (znanstveni, državni i sl.) ili računski izvedeni iz tržišnih podataka (čl. 25. i 27., Pravilnik)**

Isječak iz procjene s izmišljenim koeficijentima korekcije za poredbene nekretnine – postupak koji je zabranjen jer **predstavlja namještanje procjene**.

Dopušteno međuvremensko usklađenje prema indeksima DZS

Izmišljeni koeficijenti

PODACI O NEKRETNINAMA

| Nekretnina | Procjenjivana | Usporedna 1 | Usporedna 2 | Usporedna 3 |
|---|---|---|---|---|
| Grad | | | | |
| Lokacija | uz državnu promet | u gradu | u gradu | u gradu |
| Nekretnina | građ zem | građ zem | građ zem | građ zem |
| Izvor podataka | Nalog | izvadak | izvadak | izvadak |
| Vrsta podatka | namjera prodaje | kupoprodaja | kupoprodaja | kupoprodaja |
| Datum transakcije/objave | 2Q2016. | 1Q2013 | 4Q2014 | 4Q2014 |
| Površina (m2) | 694 | 490 | 950 | 950 |
| Cijena (€) | - | 6.003 | 33.944 | 33.943,50 |
| Cijena po m2 | - | 12,3 | 35,7 | 35,7 |

KOEFICIJENTI ZA PRERAČUNAVANJE

| | | | | |
|---|---|---|---|---|
| **Protok vremena** | 2Q2016. | 1Q2013 | 4Q2014 | 4Q2014 |
| HNB hedonistički index | 80,2 | 85,7 | 80,5 | 80,5 |
| Vremensko usklađenje | - | -6,4% | -0,4% | -0,4% |
| Korigirana vrijednost po m2 | - | 11,5 | 35,6 | 35,6 |
| **[illegible]kacija-kategorija** | dobra | dobra | loša | dobra |
| (-20% [illegible] +20%) | - | 0% | 0% | 0% |
| **Korekcija izvora podataka** | nalog | realizirano | realizirano | realizirano |
| (-15% do 0%) | - | 0% | 0% | 0% |
| **Veličina** | 694 | 490 | 950 | 950 |
| (-20% do +20%) | | -5% | 5% | 5% |
| **Oblik** | izduženi | izduženi | izduženi | izduženi |
| (-20% do 20%) | - | 0% | 0% | 0% |
| **Topografija** | ravno | ravno | ravno | ravno |
| (-20% do 20%) | - | 0% | 0% | 0% |
| **Namjena** | stambena | stambena | stambena | stambena |
| (-20% do +20%) | - | 0% | 0% | 0% |
| **Infrastruktura** | na zemljištu | na zemljištu | na zemljištu | na zemljištu |
| (-20% do +20%) | - | 0% | 0% | 0% |
| Ukupno korekcija | - | -5% | 5% | 5% |
| Korigirana vrijednost po m2 | 28,54 | 10,9 | 37,4 | 37,4 |

# Načelo sukladnosti modela

- Sukladnost ili usklađenost modela *(engl. Compliance of models; njem. Modellkonformität)* **je nužna** zbog ispravnog korištenja podataka.
- **ZPVN i Pravilnik u svim odredbama** govore o usporedivim podatcima, usporedivim područjima, usporedivim obilježjima...
- Logičko zaključivanje o pojavama, oblicima ili podatcima može se provesti na principima dedukcije ili indukcije te analize i sinteze.
- Indukcija je jedna od osnovnih logičkih metoda zaključivanja kojom se pri proučavanju nekog skupa objekata posmatraju posebni objekti iz tog skupa i utvrđuju kod njih zajednička svojstva koja se zatim pripisuju cijelom skupu.
- **Uspoređivanje** nekretnina, područja ili korištenja poznatih podataka jednih nekretnina za druge**, bit će ispravno samo u toj mjeri koliko su nekretnine ili područja usklađena ili sukladna jedna s drugim.**
- Sukladnost modela je u procjenama potrebno **argumentirati.**

# Načelo najveće i najbolje iskoristivosti nekretnine

- Prilikom procjene tržišne vrijednosti nekretnine, polazi se od načela **najveće i najbolje iskoristivosti** nekretnine (engl. *Highest and Best Use).*
- Pri utvrđivanju mjere građevinskog korištenja zemljišta, u pravilu se uzima **najveća dopuštena iskoristivost** ako je ona u okolišu stvarno moguća (čl.11. st.2., Pravilnik)
- Kod izgrađenih katastarskih čestica za odabir metode i odabir podataka razmatra se **trenutno i buduće** korištenje nekretnine. Buduće korištenje nekretnine se odabire prema korištenju koje se uobičajeno ostvaruje **ako je pravno dopustivo, gospodarski opravdano, fizički izvedivo i dokazivo**
  (čl.29., Pravilnik)
- Predvidivi ostatak održivog vijeka korištenja građevina odabire se **prema trenutnoj namjeni** građevine (čl. 17. st. 5., Pravilnik)

# Načelo najveće i najbolje iskoristivosti nekretnine

# Tržišni modeli

- Procjene vrijednosti nekretnina provode se uz pomoć tržišnih modela koji propisanim pretpostavkama i matematičkim izrazima **simuliraju ponašanje tržišta.**
- **Tržišni model** je način procjene vrijednosti nekretnina za koje ne postoji tržište, pod pretpostavkom da je i za takve nekretnine moguće identificirati gospodarske prednosti i nedostatke na temelju kojih će se primijeniti propisane metode procjene vrijednosti nekretnina (čl.4. st.1. t.40. ZPVN)
- Pojam „tržišni modeli" koristi se i kod procjene vrijednosti nekretnina koje nemaju izgrađeno tržište (npr. nekretnine javne namjene).
- **Površina javne namjene** je svaka površina čije je korištenje namijenjeno svima i pod jednakim uvjetima (javne ceste, nerazvrstane ceste, ulice, biciklističke staze, pješačke staze i prolazi, trgovi, tržnice, igrališta, parkirališta, groblja, parkovne i zelene površine u naselju, rekreacijske površine i sl.) (čl.3. st.1. t.27. ZPU, NN 153/13, 67/17)

# Problematika:

Prisilno oduzimanje nekretnine (Zakon o izvlaštenju i određivanju naknade) i tržišna naknada za oduzetu imovinu (Ustav RH).

**Prilikom pronalaženja rješenja između prisile i tržišta u okviru ZPVN-a izrađen je tržišni model za procjenu naknade za izvlaštene nekretnine.** Ovaj pristup temelji se na ekonomskoj znanosti koja ponašanje tržišta simulira pomoću različitih tržišnih modela. Pri tome je skup mogućih rješenja zadan rubnim uvjetima koji su postavljeni:

a) Ustavom RH
b) Konvencijskim pravom
c) Presudama ESLJP , a poglavito presudom Bistrović vs. RH iz 2005. god.
d) Definicijom tržišne vrijednosti nekretnine iz Uredbe (EU) br. 575/2013

**Ustav RH, čl. 50.:**
***Zakonom je moguće u interesu Republike Hrvatske ograničiti ili oduzeti vlasništvo, uz naknadu tržišne vrijednosti.***

**Pojmovi koji se koriste u izgradnji tržišnog modela:**

- posljedični gubitci
- posljedični dobitci
- dan vrednovanja i dan kakvoče
- načelo prethodnog učinka

**Uz pomoć tržišnih modela simulira se ponašanje racionalnog prodavatelja i racionalnog kupca na tržištu nekretnina.**

**Na tržištu** svaki upućeni prodavatelj i kupac **sagledavaju korisnost** za sebe ali i za drugu stranku. Obje stranke su svjesne da ukoliko ne usklade svoje želje i očekivanja, **neće doći do kupoprodaje**. Dakle, u svojoj pregovaračkoj strategiji, obje stranke **sagledavaju sve aspekte** stjecanja odnosno otuđivanja nekretnine, uključivo **posljedične gubitke i dobitke.**

U tržišnom pristupu **nema prostora za pravična razmatranja** budući da se **ne štite socijalni cenzusi** koji bi imali karakter pravičnosti, već se dosljedno zadržava na realnom (logičnom) poslovnom pristupu **sagledavanja korisnosti sa svih aspekata**.

**GUBITKE I DOBITKE POTREBNO JE OBRAZLOŽITI!**

# Načelo prethodnog učinka

- **Dan kakvoće** predstavlja datum na koji se odnosi stanje (kakvoća) nekretnine koje je mjerodavno za procjenu vrijednosti nekretnine (čl.4. st.1. t.4. ZPVN)
- **Dan vrednovanja** predstavlja datum na koji se odnosi procjena vrijednosti nekretnine (čl.4. st.1. t.5. ZPVN)
- **Uporabno svojstvo nekretnine** je stanje odnosno kakvoća nekretnine prije njezine promjene namjene koja je povod izvlaštenja, odnosno prije isključivanja zemljišta buduće javne namjene iz daljnjeg konjunkturnog razvoja u smislu privatnoga gospodarskog korištenja i stvaranja dobiti **(načelo prethodnog učinka)** (čl.4. st.1. t.43. ZPVN)
- Dan kakvoće načelno odgovara danu vrednovanja, osim ako je zbog pravnih ili drugih razloga za stanje nekretnine mjerodavan drugi trenutak (čl.3. Pravilnik)
- Procjena vrijednosti nekretnine izrađuje se na temelju općih vrijednosnih odnosa na tržištu nekretnina na dan vrednovanja i stanja nekretnine na dan kakvoće. (čl.22. st.3. ZPVN)
- Pri procjeni iznosa naknade za potpuno izvlaštenu nekretninu potrebno je voditi računa o danu kakvoće i o danu vrednovanja (čl.50. st.3. ZPVN)

# Propisana ograničenja

- NEUOBIČAJENE OKOLNOSTI - odstupanja kupoprodajnih cijena veća od **±30%** od prosječne kupoprodajne cijene poredbenih nekretnina nakon provođenja međuvremenskog i interkvalitativnog izjednačenja (čl.4. st.1., Pravilnik)
- Pojedinačna odstupanja kupoprodajnih cijena koja **značajno prekoračuju** većinu iznosa poredbenih kupoprodajnih cijena i drugih podataka na usporedivim područjima i prije izjednačenja (čl.4. st.3., Pravilnik)
- 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 (čl.7. st.1., Pravilnik)
- 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 (čl.19., Pravilnik)
- MINIMALNI BROJ poredbenih nekretnina kod korištenja poredbene metode, iznosi **tri nekretnine** (čL. 24. st.1., ZPVN)

# 5. Zaključno

- Zakonom i pripadnim pravilnicima postavljen je pravni okvir za **sustav vrednovanja nekretnina u RH**
- Osnovica koja se koristi za procjene prema Zakonu je **tržišna vrijednost nekretnina** i svi nužni podatci **izvode se iz tržišta nekretnina**.
- Koeficijenti i podatci koji nemaju zakonsko obrazloženje, predstavljaju **namještanje procjene.**
- Procjena vrijednosti nekretnine mora biti izrađena pažnjom dobrog stručnjaka, uzimajući u obzir sve raspoložive dokaze kako bi rezultat bio održiv nakon provjere - međunarodno načelo - **nužna je argumentacija postupanja.**

*Zahvaljujem na pažnji, pitanja...*