

PRIRUČNIK ZA PROCJENU VRIJEDNOSTI NEKRETNINA

# Objašnjenje propisa na temelju iskustva

PRIPREMILA:  
Tanja Vrančić

**S obzirom na dugogodišnji nedostatak propisa i stručne literature u Republici Hrvatskoj iz područja vrednovanja nekretnina, Željko Uhlir i Branimir Majčica izdali su knjigu koja će pridonijeti pravnoj sigurnosti i ujednačenosti procjena vrijednosti nekretnina u sudskim postupcima i postupcima izvlaštenja**

*Autori: mr. sc. Željko Uhlir, Branimir Majčica, mag. zemljišnog menadžmenta. Urednik: mr. sc. Željko Uhlir. Nakladnik: Društvo građevinskih inženjera Zagreb. Za nakladnika: Zdravko Jurčec. Lektura: Urlica Lisjak. Recenzent: dr. sc. Maruška Vizek. Tisak: Tiskara Zelina d.d. Naklada: 600 kom. Broj stranica: 656. Godina izdanja: 2016.*

Tržište nekretnina koje je još donedavno bilo tradicionalno usmjereno prema nacionalnim investitorima postalo je poprištem oštrog međunarodnoga tržišnog natjecanja. Internacionalizacija tržišta nekretnina postavlja nove izazove pred investitore i procjenitelje. Kulturne, političke i gospodarske razlike u izgradnji nacionalnih tržišta nekretnina dovele su do razlika u strukturi tržišta i u načinu raspolaganja nekretninama. Razlike među pojedinim zemljama očituju se u različitosti pravnih sustava koji uređuju pitanja obveznopравnih i stvarnopравnih odnosa, prostornog uređenja, gradnje, zemljišnih knjiga, katastra nekretnina, izvlaštenja i zaštite te postupovnih odredbi o načinima procjene vrijednosti nekretnina. U kontekstu razlika u načinima procjene vrijednosti nekretnina poglavito se ističe Njemačka u kojoj je to područje u bitnom dijelu uređeno javnim propisima i Velika Britanija u kojoj je to područje uglavnom uređeno strukovnim standardima.

Razlozi odabira upravo njemačkog modela za procjenu vrijednosti nekretnina, kao primjera dobre prakse za hrvatske propise, logični su i dokazivi. S jedne strane pravni okvir za funkcioniranje tržišta nekretnina u Republici Hrvatskoj najvećim



je dijelom izrađen prema srednjoeuropskom uzoru, u čijem je središtu upravo Njemačka. S druge strane Njemačka ima dugogodišnje iskustvo u ovome području uz propisane postupke i metode procjene vrijednosti nekretnina, a to je kvalitetna podloga za ubrzano hvatanje koraka u Republici Hrvatskoj prema starijim članicama Europe u kojima su odavno uspostavljena pravila vrednovanja nekretnina.

S obzirom na dugogodišnji nedostatak propisa i stručne literature u Republici Hrvatskoj iz područja vrednovanja nekretnina, donošenje Zakona o procjeni vrijednosti nekretnina i pratećih pravilnika neće biti dovoljno za rješavanje

problema zatečenog stanja. Stoga se u novoj knjizi, na temelju iskustava autora i uvidom u brojnu stranu literaturu, nastojalo u odredbe propisa ugraditi sve što bi djelatnost vrednovanja postavilo na suvremenu razinu profesionalne djelatnosti i pridonijelo pravnoj sigurnosti za investitore i vlasnike nekretnina te ujednačenosti procjena vrijednosti nekretnina u sudskim postupcima i postupcima izvlaštenja.

Knjiga je zamišljena kao priručnik koji je sasvim komplementaran navedenim propisima te pojašnjava i dodaje sve ono što propi-

si, prema svojoj nomotehnici, ne mogu sadržavati, a što je bitno s obzirom na struku. U priručniku su izloženi suvremeni dosezi međunarodne prakse i dan je pregled brojne strane literature, a sve u cilju daljnjeg razvoja struke vrednovanja nekretnina.

Knjiga sadržava trinaest poglavlja. Ona su predgovor, uvod i općenito o procjenama vrijednosti nekretnina, procjenitelji

i procjeniteljska povjerenstva, poredbena metoda, prihodovna metoda, troškovna metoda, procjena vrijednosti prava građevina, procjena vrijednosti prava služnosti, procjena naknade za izvlaštene nekretnine, masovne procjene vrijednosti nekretnina, pojmovnik koji obrađuje 72 pojma, pogovor recenzenta te prilozi. U knjizi se mogu pronaći tri priloga, i to Zakon o procjeni vrijednosti nekretnina (NN 78/15), Pravilnik o metodama procjene vrijednosti nekretnina (NN 105/15) i Richtlinie zur Ermittlung des Sachwerts (SW-RL). Procjene vrijednosti nekretnina uvijek će biti samo procjene, a nikako egzaktno

određenje vrijednosti nekretnina. Stvarna tržišna vrijednost neke nekretnine može se ustanoviti jedino izlaganjem te nekretnine na tržištu, a tržište će potvrditi ili demantirati procjenu. Iz navedenog razloga će i dvije neovisne procjene vrijednosti iste nekretnine uvijek biti različite. Međutim, kako bi odstupanja između dviju procjena bila što manja, odnosno u granicama koje su prihvatljive, potrebno je uspostaviti pravila vrednovanja, rekli su u uvodu knjige autori. Pravila služe kako bi se smanjila odstupanja i kako bi se procjena mogla provjeriti prema zadanim parametrima bez da se pro-

cjenjivana nekretnina izlaže tržištu. Za savršenu procjenu, koja bi se s velikom vjerojatnošću približila stvarnoj tržišnoj vrijednosti nekretnine, moglo bi se beskonačno dugo prikupljati i analizirati podatke. Realnost traži nešto drugo, u primjerenome vremenu dobiti zadovoljavajuću procjenu. Interakcija naručitelja i procjenitelja određuje razinu kvalitete procjene i potrebno vrijeme analize, dok postavljena pravila određuju minimum kvalitete. Općenito, procjena vrijednosti nekretnina može se opisati kao proces uspostavljanja ravnoteže između točnosti rezultata i snage argumentacije.