

ANALIZA DOSTAVLJENIH PRIMJEDBI

BRANKO PREOČANIN, dipl.ing.građ., sudski vještak za graditeljstvo i procjene: Prilog 11.
U Prilogu 11. Odstupanja zbog različite mjere građevinskog korištenja nekoliko vrijednosti u tablici na str. 45. i 46. nije identično vrijednostima koje se ponavljaju na str. 47. Pravilnika. *Prihvaća se. Prilikom objave dokumenta došlo je do promjene oblikovanja, te će se presložiti cijeli prilog.*

BRANKO PREOČANIN, dipl.ing.građ., sudski vještak za graditeljstvo i procjene: Prilog 5.
Koeficijenti za prilagodbu troškovne vrijednosti za obiteljske kuće nisu razrađeni Pravilnikom kao za stanove u Prilogu 5. Pravilnika. Je li moguće uvrstiti sličnu tablicu za kuće (možda i poslovne prostore u stambeno poslovnim građevinama i slično) koristeći dostupnu stručnu literaturu? *Ne prihvaća se u ovome trenutku, ali moguće je kroz rad procjeniteljskih povjerenstava i kroz daljnji razvoj propisa razraditi i koeficijente za prilagodbu troškovne vrijednosti za obiteljske kuće.*

BRANKO PREOČANIN, dipl.ing.građ., sudski vještak za graditeljstvo i procjene: Prilog 9.
Mogu li se u Prilogu 9. Održivi vijek trajanja građevina dodati cijene gradnje po vrstama objekata? Dan je i detaljniji prijedlog, a cijene iz prijedloga su dobivene dijelom i iz tablice pokazatelja troškova gradnje koju je izdala Hrvatska komora arhitekata i inženjera građevinarstva. *Ne prihvaća se. U ovome trenutku ne postoje tržišni pokazatelji da bi se napravila predložena sistematizacija. Uostalom, člankom 22., stavkom 2. Zakona o procjeni vrijednosti nekretnina propisano je da 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, tako da je omogućeno koristi pouzdane podatke na propisani način.*

HRVATSKA STRUKOVNA UDRUGA EKSPERATA I SUDSKIH VJEŠTAKA:

Iz naslova bi trebalo izbaciti „metodama procjene“ jer je pravilnik puno širi i ostaviti Pravilnik o procjeni vrijednosti nekretnina. *Ne prihvaća se. Fokus Pravilnika jest na metode, a Zakon kao širi propis nosi naziv Zakon o procjeni nekretnina.*

HRVATSKA STRUKOVNA UDRUGA EKSPERATA I SUDSKIH VJEŠTAKA: članak 2., stavak 3.
Stavak je u suprotnosti s definicijom katastarske čestice (dio zemljine kore omeđen stranicama i označen brojem) te bi pojam trebalo zamijeniti pojmom „dio katastarske čestice“ budući da eventualna takva procjena podrazumijeva i troškove koje ostala nekretnina nema (parcelacija, vrijeme čekanja, mogućnost da je čestica opterećena hipotekom pa se nositelj hipoteke ne slaže sa parcelacijom itd.) *Ne prihvaća se. Smisao članka 2. nije definicija katastarske čestice prema katastru, već je pojam vezan uz imovinsko-pravna i prostorno-planska pitanja.*

HRVATSKA STRUKOVNA UDRUGA EKSPERATA I SUDSKIH VJEŠTAKA: članak 3.

U pravilu dan kakvoće i dan vrednovanja se razlikuju tj. dan kakvoće obično prethodi danu vrednovanja i taj period može biti i više od 10 dana. Moglo bi doći do problema sa tužbom za upis neistinitih podataka, npr. u stvarnosti nekretnina je fizički pregledana 1. rujna, a dan procjene je 15. rujna. U stvarnosti se sa nekretninom moglo u međuvremenu svašta dogoditi, a da procjenitelj o tome iz razumnih razloga ništa ne zna. Potrebno je brisati. *Djelomično se prihvaća. Upotrijebit će se izričaj koji dozvoljava ograničena odstupanja od ta dva datuma, ali tako da smisao ostane nepromijenjen.*

HRVATSKA STRUKOVNA UDRUGA EKSPERATA I SUDSKIH VJEŠTAKA: članak 4.

Vrlo upitna primjena, pogotovo na tržištima s malim brojem transakcija. To je nešto što treba biti djelokrug povjerenstva u procesu verifikacije podataka i ne bi trebalo biti obaveza procjenitelja. Potrebno je razmisliti o redefiniranju. *Ne prihvaća se. Ovim se člankom moraju odrediti jasni okviri za neuobičajene okolnosti.*

HRVATSKA STRUKOVNA UDRUGA EKSPERATA I SUDSKIH VJEŠTAKA: članak 5.

Ostala je sporna tablica u Prilogu 1. koja bi mogla dovesti do tužbe za dovođenje u zabludu. Potrebno

je brisati tablicu. *Ne prihvaća se s obzirom da se u RH vlasnički odnosi pojedinih samostalnih uporabnih jedinica u zgradama uspostavljaju još uvijek na temelju vrijednosti površina.*

HRVATSKA STRUKOVNA UDRUGA EKSPERATA I SUDSKIH VJEŠTAKA: članak 6.

Ovo je u ovom momentu samo pro forma izračuna u elaboratu jer su za ozbiljnu pojedinačnu procjenu nekretnine neupotrebljivi, a mogu dovesti do krivog izračuna. Naime po HNB-u nekretnine u 1. kvartalu godine vrijede puno manje nego u npr. 3. kvartalu iste godine. *Ne prihvaća se jer se u članku navodi da su navedeni indeksni nizovi privremenog karaktera.*

HRVATSKA STRUKOVNA UDRUGA EKSPERATA I SUDSKIH VJEŠTAKA: članak 14., stavak 3.

Tablica 5. je izvan tržišnih odnosa npr. po njoj stan na 3. katu od ukupno 4. u zgradi bez lifta vrijedi više od prizemlja, ili trostrane orijentacije nema, a najbolja je, dok dvostrana može biti jako loša (uski i dugački stan) itd. Sami postoci učešća su nejasni, a vrlo detaljni i pripadaju nekom drugom tržištu. Tablicu je potrebno prilagoditi našem sadašnjem tržištu. *Ne prihvaća se. Trenutno ne postoji druga metodologija usporedbe stambenih nekretnina unutar zgrade prema položaju, a navedena sporna obilježja procjenitelj može obuhvatiti na drugi poznati i priznati način ukoliko takav postoji.*

HRVATSKA STRUKOVNA UDRUGA EKSPERATA I SUDSKIH VJEŠTAKA: članak 14., stavak 4.

Samo dva tržišna položaja za poslovne nekretnine su nedostatna (po AQR koji je napravila EBA ima ih 4) i to centar, pješice dostupni ili izvrsno povezano, izvan toga i okolica. *Prihvaća se.*

HRVATSKA STRUKOVNA UDRUGA EKSPERATA I SUDSKIH VJEŠTAKA: članak 17., stavak 5.

Trebalo bi uzeti prema sadašnjem korištenju jer ono ga definira. Upotreba principa highest and best use bi morala biti posebno istaknuta u procjeni, ali tada ona definira i prihod. *Prihvaća se.*

HRVATSKA STRUKOVNA UDRUGA EKSPERATA I SUDSKIH VJEŠTAKA: članak 24.

Tablicu iz priloga 13. je potrebno urediti sukladno dostavljenom prijedlogu. Treba naglasiti da se radi o stopama kapitalizacije (Initial Yield) za nove zgrade. Rizik naplate potraživanja ne bi trebao biti kao posebna stavka, budući da je on vezan uz zakonodavni sistem i provedbu istog te je isti na području cijele države za sve nekretnine. *Djelomično se prihvaća. U dijelu koji govori o tome da je potrebno u tablici naglasiti da se radi o kamatnim stopama za nove zgrade, te o rizicima naplate. Ostalo se ne prihvaća jer je tablica koja se nalazi u Nacrtu Pravilnika detaljnija od predložene izmijenjene tablice.*

HRVATSKA STRUKOVNA UDRUGA EKSPERATA I SUDSKIH VJEŠTAKA: članci 29.-32.

Članci ne govore o onom što je u naslovu. Osim toga odabir metode je u isključivoj nadležnosti procjenitelja i treba ga obrazložiti. *Ne prihvaća se. U člancima 29. do 32. radi se o razradi postupaka za odabir metode.*

HRVATSKA STRUKOVNA UDRUGA EKSPERATA I SUDSKIH VJEŠTAKA: članak 30.

Podjela ne odgovara našem tržištu ali ni međunarodno uobičajenim podjelama (podnositelj dostavio i prijedlog podjele). *Ne prihvaća se. U predloženoj podjeli nisu jasna razgraničenja.*

HRVATSKA STRUKOVNA UDRUGA EKSPERATA I SUDSKIH VJEŠTAKA: članak 34.

Za ovakve slučajeve je najbolje procijeniti vrijednost zemljišta, oduzeti troškove uklanjanja i dodati benefite koje zgrada nosi (doprinosi i priključci) ili procjenu napraviti troškovnom metodom budući da bi netko možda kupio nekretninu za neku nižu vrijednost korištenja jer je konstruktivno još uvijek dobra (npr. podno skladište u proizvodnom pogonu i sl.) a to posebno vrijedi za tržišno loša područja. Potrebno je redefinirati i preimenovati. *Ne prihvaća se. Predložena izmjena je sadržajno puno uža od članka u Nacrtu Pravilnika i zapravo suzjuje definiciju.*

HRVATSKA STRUKOVNA UDRUGA EKSPERATA I SUDSKIH VJEŠTAKA: članak 51.

Upotreba multiplikatora je matematički u redu no na taj način nigdje u procjeni nema stope kapitalizacije predmetne nekretnine (exit yield/property yield). Ako se već upotrebljava multiplikator tada treba navesti formulu za izračun (složeni diskontni faktor) i tako ga izračunavati u excel-u, a ne koristiti tablice kao u vrijeme izračuna uz pomoć logaritamskih tablica. Osobno podnositelj primjedbe preferira upotrebu Yield-a mada je matematički isto jer: $TV=NOP/EY=NOP*M$ jer $M=1/EY$. Predlaže se ostaviti obje mogućnosti pogotovo jer je u Zakonu navedena kamata na nekretninu, ali i prinos. Način sa Y je bliži ekonomskim i financijskim potrebama, a posebno u svjetlu dokumenta (PaM) koji će vjerojatno uskoro trebati biti prilog procjenama za financijske institucije.

Ne prihvaća se. Formula za izračun multiplikatora je dana u prikazu metoda, a sastavni dio multiplikatora su kamatna stopa na nekretnine i ostatak održivog vijeka korištenja.

HRVATSKA STRUKOVNA UDRUGA EKSPERATA I SUDSKIH VJEŠTAKA: članak 55. stavak 5.

Dodati (zamjenska a ne reproduktivna zgrada). *Djelomično se prihvaća dodajući riječ „zamjenska“*

HRVATSKA STRUKOVNA UDRUGA EKSPERATA I SUDSKIH VJEŠTAKA: članak 56. stavak 6.

U koliziji je s definicijom dana vrednovanja i značenjem u definiciji tržišne vrijednosti. Potrebno je brisati. *Ne prihvaća se. Ovaj stavak upravo je upotrijebljen kao iznimka.*

HRVATSKA STRUKOVNA UDRUGA EKSPERATA I SUDSKIH VJEŠTAKA: članak 57., stavak 2.

Nije vidljiva veza sa zgradom i tržišnom vrijednošću. Ovi se troškovi obračunavaju kod rezidualne metode. *Ne prihvaća se. Upravo ovaj članak govori o tržišnim parametrima.*

HRVATSKA STRUKOVNA UDRUGA EKSPERATA I SUDSKIH VJEŠTAKA: članak 61., stavak 4., podstavak 1.

Ne bi se smjelo na ovaj način raditi jer se po definiciji računa sa zamjenskom zgradom. Problem je potrebno rješavati kako je navedeno u podstavcima 2. i 3. ili na drugi prikladan način. Brisati. *Ne prihvaća se. Stavak 4. obuhvaća i nedostatke i štete, pri čemu se nedostaci mogu upravo obuhvatiti umanjnjem podstavkom 1.*

HRVATSKA STRUKOVNA UDRUGA EKSPERATA I SUDSKIH VJEŠTAKA: članak 66.

Ulaganja trećih osoba nemaju ništa s tržišnom vrijednošću jer za nju nije važno tko je što uložio. To mora biti predmet posebnog vještačenja. Također, definicija Investicijske vrijednosti nije u skladu s međunarodnim standardima i taj pojam treba za ove potrebe drugačije nazvati jer će se događati zabune, naime financijske institucije koriste procjenu Investicijske vrijednosti sukladno međunarodnim regulama za dokaz kvalitete plasmana u nekretnine u razvoju te vezano s tim i visine kamata. Svakako je potrebno brisati, a eventualnu obradu ulaganja trećih osoba posebno definirati i napraviti kao posebni elaborat ili kao dio Procjembenog elaborata, ali samo na izričiti zahtjev naručitelja i uz njegovu punu odgovornost za iznesene podatke. *Djelomično se prihvaća. Ulaganja trećih se odražavaju na vrijednost nekretnine, te mora postojati način kako ih primjereno procijeniti i odrediti njihov utjecaj na vrijednost nekretnine. U ovom slučaju se radi o čistim građevinskim pojmovima koji su uvriježeni. Poznato je da na građevinama postoje troškovi redovitog održavanja i troškovi investicijskog održavanja, te će se prilagoditi izričaj u Pravilniku.*

HRVATSKA STRUKOVNA UDRUGA EKSPERATA I SUDSKIH VJEŠTAKA: članak 69.

Trebalo bi možda skratiti rok valjanosti elaborata kako se kod vanjskih revizija ne bi pojavila sumnja u kvalitetu ovako izrađenih procjena. Uobičajeno je 1 elaborat + 3 revizije. *Ne prihvaća se. Upravo je Pravilnikom predviđena mogućnost priznavanja 3 revizije na jedan procjembeni elaborat, samo je isto iskazano kroz broj godina, kada je poznato da se revizije traže svake 3 godine. Uostalom, propisana je maksimalna valjanost procjembenog elaborata u tom specifičnom slučaju, a svaka kreditna institucija može skratiti taj rok i postupati na strani veće sigurnosti.*

HRVATSKO UDRUŽENJE VJEŠTAKA: članak 1.

Na kraju 1. članka dodati riječi „i naknada Procjenitelju za izradu procjemenog elaborata“. *Ne prihvaća se. Imenovanja, prava i obaveze procjenitelja uređena su Zakonom o sudovima i pripadnim podzakonskim propisima i nije moguće stvarati paralelni sustav.*

HRVATSKO UDRUŽENJE VJEŠTAKA: članak 5., stavak 2.

Izbrisati riječi „i koeficijenti korisne vrijednosti površina iskazani u Prilogu 1. koji je sastavni dio ovoga Pravilnika“. Kako se radi o samostalnim uporabnim cjelinama, a iste se procjenjuju same za sebe, tj. ne vežu se na jediničnu cijenu stana, tada je potrebno računati površinu prema navedenoj normi. Inače se dobivaju površine koje mogu biti veće i za 50%, a što može dovesti u zabludu Naručitelja procjene ili nekog drugog korisnika. *Ne prihvaća se. S obzirom da se u RH vlasnički odnosi pojedinih samostalnih uporabnih jedinica u zgradama uspostavljaju još uvijek na temelju korisne vrijednosti površina, a izričaj je promijenjen u odnosu na dosadašnji Pravilnik i time je postao bolje određen.*

HRVATSKO UDRUŽENJE VJEŠTAKA: Prilog 1.

Ispraviti i Prilog 1. na način da se u točki B - izbace tablice II a i II b. U Prilogu 1. točka B - II a i II b nije potrebna tj. kontradiktorni su s točkom B-I tablice. Naime, ako su isti odnosi tj. koeficijenti za prostore uredske namjene i trgovačko-ugostiteljsko-javne namjene u stambeno-poslovnim građevinama tada trebaju biti isti i u poslovnim građevinama. Nadalje, pojedini prostori kroz vijek korištenja mogu mijenjati svoju namjenu. To posebno utječe na korisne vrijednosti tj. na suvlasničke omjere zgrade, ako se pri izradi elaborata etažiranja pozove na Prilog 1. pravilnika. *Ne prihvaća se. Razlika se odnosi na moguće maksimalne visine prostora koje je potrebno posebno obuhvatiti u posebnim zgradama. U poslovnim zgradama je mala vjerojatnost promjene namjene tako da se može govoriti o tome da ista ne postoji, dok je u ostalim zgradama upravo izjednačena upotreba koeficijenata tako da nema negativnih utjecaja koji se navode.*

HRVATSKO UDRUŽENJE VJEŠTAKA: članak 5., stavak 3.

Dodati iza riječi „površina“ riječi „i obujma“. *Prihvaća se.*

HRVATSKO UDRUŽENJE VJEŠTAKA: članak 5.

Dodati stavak 5. koji glasi: „Kada se procjenjuje nekretnina mješovite namjene s pretežito stambenim prostorom kao jedinstvena nekretnina, a jedinična cijena se svodi na jediničnu cijenu stambenog prostora, tada se mogu koristiti i koeficijenti korisne vrijednosti površina iskazani u Prilogu 1. koji je sastavni dio ovoga Pravilnika.“ (prethodno korigirati Prilog 1. na naprijed naveden način). *Ne prihvaća se. Nejasna svrha navedene odredbe.*

HRVATSKO UDRUŽENJE VJEŠTAKA: članak 7.

Dodati stavak koji glasi „U slučaju da nema dovoljan broj usporednih transakcija nekretnina za određeno područje, mogu se iznimno koristiti podaci stariji od 4 godine, uz vremensko izjednačavanje kupoprodajnih cijena“. *Ne prihvaća se. Ukoliko bismo prihvatili podatke starije od 4 godine, teoretski bi granica mogla biti vrlo daleko, te bi postalo nemoguće provesti vjerodostojno vremensko izjednačenje.*

HRVATSKO UDRUŽENJE VJEŠTAKA: članak 14.

Definirati na što se odnosi izraz „naselje“. Odnosi li se na naselja koja tvore grad (tako da unutar grada ima više prvorazrednih i drugih polovnih i uslužnih poslovnih područja) ili naselja kao mjesta boravka stanovnika (grad ili selo (postoji samo jedno prvorazredno poslovno područje)? *Djelomično se prihvaća. Izvršena je promjena kategorizacije lokacija. Za pojam naselje je ostavljena otvorena primjena, s obzirom da postoje oba navedena slučaja i potrebno je pojam naselje primijeniti ovisno promatranoj situaciji.*

HRVATSKO UDRUŽENJE VJEŠTAKA: članak 19.

Potrebno je detaljnije opisati faktore zgrade i faktore prihoda. *Ne prihvaća se. Navedeni pojmovi služe kao sinonimi za nekoliko pojmova koji se nabrajaju u predmetnom članku.*

Također, potrebno je definirati na što se odnosi interkvalitativno izjednačenje tj. „40% izlazne vrijednosti“. Odnosi li se na 40% od pojedine usporedne nekretnine ili na uprosječenu vrijednost usporednih nekretnina (medijan)? *Ne prihvaća se. Navedeni podatak se odnosi upravo na one vrijednosti koje su navedene u predmetnom članku, tj. na pojedine usporedne faktore, koji se ne smiju razlikovati prema vrijednosti za više od 40% obilježja promatrane nekretnine. Na Internet stranici MGIPU se nalazi prezentacija poredbene metode s računskim primjerom iz kojeg je vidljiva primjena članka 19.*

Potrebno je definirati faktore prilagodbe i njihove vrijednosti! *Ne prihvaća se. Navedene faktore treba odrediti procjenitelj prema promatranoj nekretnini i dostupnim podacima. Razvojem sustava procjena vrijednosti nekretnina, te i druge parametre će analizirati i objavljevati procjeniteljska povjerenstva.*

HRVATSKO UDRUŽENJE VJEŠTAKA: članak 25.

Dodati na kraju stavka riječi „i poluugrađenih obiteljskih kuća“. *Ne prihvaća se. Nekoliko vrsta nekretnina navedene su samo kao primjer, a ne s namjerom navođenja svih mogućih nekretnina za taj slučaj.*

HRVATSKO UDRUŽENJE VJEŠTAKA: članak 70.

Potrebno je umetnuti novi članak 70. na način da glasi:

„Osnovna naknada Procjenitelju za izradu procjembenog elaborata odredit će se prema posebnom Pravilniku Ministarstva graditeljstva, kojeg treba donijeti“.

„Naknada Procjenitelju u sudskim predmetima definira se posebnim propisom kojim se uređuje rad sudova.“

Sukladno izmjeni, postojeći članak 70. pretvoriti u članak 71. *Ne prihvaća se. Imenovanja, prava i obaveze procjenitelja su već definirana Zakonom o sudovima i pripadnim podzakonskim propisima, i nije prihvatljivo stvarati paralelni sustav.*

HRVATSKO DRUŠTVO SUDSKIH VJEŠTAKA I PROCJENITELJA:

Nacrt Pravilnika se uglavnom odnosi i bazira na procjenu zemljišta (bez obzira o kojoj i kakvoj vrsti zemljišta se radi), a ne na građevine koje su s njim povezane. Problem će biti kod procjenjivanja više građevina na jednoj čestici koje su građene u različitim vremenskim razdobljima, a i rekonstrukcije istih građevina u različito vrijeme. Pravilnik je pisan na drugačiji način od njemačkog načina, a sve iz razloga što su autori pravilnika imali za model pojedinačnu nekretninu (zemljišnu česticu), a što je naročito naglašeno u članku 2. Naime, jedinstvena nekretnina može biti i skup zemljišnih čestica sa izgrađenim objektima, te predstavlja jedinstvenu cjelinu. *Ne prihvaća se. U primjedbama i prijedlozima HDSVIP-a nepotrebno se uspoređuje doslovni sadržaj norme iz njemačkih propisa s Nacrtom Pravilnika, što ne služi svrsi. Napominje se kako zakonodavac nije preuzimao propis, već je napisao svoj prema uzoru na provjerene propise i standarde koji se nalaze u primjeni. Suštinski je neprihvatljivo doslovno uspoređivati propis ili standard druge države i inzistirati na doslovnoj primjeni u RH. Republika Hrvatska ima svoj državno-pravni sustav i svi propisi koji se donose trebaju biti s njime usklađeni. To je polazišna osnova i elementarni princip izrade propisa. Iz navedenog razloga je Zakon o procjeni vrijednosti nekretnina i Nacrt Pravilnika napisan u skladu s važećim propisima u RH.*

Problem s pojmom zemljišna/katastarska čestica, koji se u ovoj primjedbi ističe zapravo ne postoji jer se radi o posebnim slučajevima i mogućim pojavnim oblicima nekretnina. Cijela prostorno-planska i građevinska regulativa RH već odavno je usmjerena na katastarsku česticu te je posve logično da su onda i svi novi propisi usklađeni sa postojećim zakonodavstvom, a veza između zemljišnih i katastarskih čestica se uvijek po potrebi može uspostaviti tamo gdje postoje razlike.

HRVATSKO DRUŠTVO SUDSKIH VJEŠTAKA I PROCJENITELJA:

U daljnjem dijelu predloženog Pravilnika, a sve na mjestima gdje piše "katastarska čestica", trebalo bi te pojmove zamijeniti u skladu sa Zakonom o vlasništvu i drugim stvarnim pravima (čl.9). *Ne prihvaća se. Pojam katastarska čestica je znatno određeniji i kao takav se koristi u prostorno-planskoj i građevinskoj regulativi RH. Nadalje, prema Zakonu o zemljišnim knjigama (članak 2.): Zemljište je u*

smislu ovoga Zakona dio zemljine površine koji je u katastru zemljišta označen posebnim brojem i nazivom katastarske općine u kojoj leži (katastarska čestica). Prema Zakonu o državnoj izmjeri i katastru nekretnina (članak 20.): Osnovna prostorna jedinica katastra nekretnina je katastarska čestica.

HRVATSKO DRUŠTVO SUDSKIH VJEŠTAKA I PROCJENITELJA:

Nadalje, poredbena metoda nije i ne može biti prihvatljiva za izgrađene zemljišne čestice, tj. za nekretnine s izgrađenim objektima. Ovo sve iz razloga što je kod poredbenih vrijednosti nemoguće utvrditi stvarno stanje poredbenih objekata ili zasebnih cjelina (bilo stambenih ili poslovnih). Također ovo se naročito odnosi i na objekte sa drugačijim načinom korištenja u odnosu na stambene objekte (tvornički kompleksi, turistički objekti, i sl.). *Ne prihvaća se. Zakon o procjeni vrijednosti nekretnina koji je stupio na snagu omogućava procjenu vrijednosti izgrađenih i neizgrađenih nekretnina uz pomoć poredbene metode. Na procjenitelju i njegovoj stručnosti je odluka da li je određena metoda prikladna predmetu procjene, a što se mora argumentirati i dokumentirati.*

HRVATSKO DRUŠTVO SUDSKIH VJEŠTAKA I PROCJENITELJA: članak 1.

Podnositelj primjedbe navodi dijelove teksta iz § 7 WertV (WERTR 2006 - izvod iz njemačkog propisa) i EU Standarda za procjenu vrijednosti nekretnina (Tegova), i pozivajući se na njih smatra da bi u članku 1. bilo nužno izvršiti sljedeće promjene:

U stavku 1. potrebno je dodati riječ „tržišne“ na način da glasi: „Ovim Pravilnikom propisuje se razrada metoda procjene **tržišne** vrijednosti nekretnina, razrada kakvoće nekretnine i interkvalitativno izjednačenje, izvođenje nužnih podataka, odabir metode za procjenu vrijednosti nekretnina, elementi te oblik i sadržaj procjemenog elaborata.“ *Ne prihvaća se. Zakon o procjeni vrijednosti nekretnina je propisao predmet i primjenu zakona kao i pripadnih podzakonskih akata. Konstrukcija „procjena tržišne vrijednosti nekretnina“ nije moguća ako se uvažava definicija tržišne vrijednosti nekretnina prema Uredbi EU 575/2013, koja je preuzeta u Zakonu o procjeni vrijednosti nekretnina.*

U stavku 2. potrebno je sukladno njemačkom i EU propisu iza riječi „troškovna metoda“ brisati točku i dodati tekst : „i druge metode procjene vrijednosti kada iste vode stručnim rezultatima i ne umanjuju vrijednosnu sliku.“ *Ne prihvaća se. U nenormativnom dijelu Zakona o procjeni vrijednosti nekretnina navedene su osnove stranih propisa na kojima je napravljen Zakon o procjeni vrijednosti nekretnina, a nastavno i Nacrt Pravilnika. Iz tog teksta je razvidno da se nije koristilo s WertR s obzirom da se radi o smjernicama kao propisu nižega reda, već je korišten ImmoWertV koji je uredba i prema tome propis višega reda. U ImmoWertV se nedvojbeno navode samo propisane metode. Ponovno se skreće pažnja na prvi odgovor HDSVIP-u i ne postojanje svrhe doslovnog uspoređivanja s njemačkim propisima.*

Što se tiče TEGoVA, radi se o standardu opće namjene, koji nomotehnički nije pisan kao propis jer nema osnovne elemente propisa i može služiti samo kao jedna od preporuka, dok države koje donose svoje propise o vrednovanju nekretnina, iste prilagođavaju svojem državno-pravnom uređenju i specifičnim prilikama.

Stavak 3. potrebno je brisati jer su naprijed već nabrojane metode procjene. *Ne prihvaća se. Upravo iz dostavljenih primjedbi HDSVIP-a je razvidna potreba naglašavanja temeljnih postavki Zakona o procjeni vrijednosti nekretnina.*

Predlaže se da se stavak 4. izmijeni na način da glasi: „Cilj ovoga Pravilnika je utvrđivanje tržišne vrijednosti nekretnina prema odredbama “The European Group of Valuer's Associations“, na koju upućuju odredbe članka 26. Direktive 2014 17 EU europskog parlamenta i vijeća od 4.02.2014., a temeljem koje je donesen i na koju se poziva Zakon o procjeni vrijednosti nekretnina (članak 2. Zakona)“. *Ne prihvaća se. Već je navedeno da standard TEGoVA nije nomotehnički pisan kao propis i može služiti samo kao preporuka u dijelovima koji su prihvatljivi nacionalnim specifičnostima i potrebama, te je na taj način i korišten. Osim toga, propise je potrebno ispravno čitati kako se ne bi zamijenile preporuke s tekstom koji predstavlja odredbe, a što je napravljeno u ovoj primjedbi gdje je preporuka iz uvoda Direktive EU pod točkom 26. proglašena člankom, a bez navođenja stvarne*

odredbe u članku 19. koja je ključna u navedenoj Direktivi.

HRVATSKO DRUŠTVO SUDSKIH VJEŠTAKA I PROCJENITELJA: članak 2., stavak 1.

Potrebno je izmijeniti na način da glasi: „Predmet procjene vrijednosti nekretnina je nekretnina koja čini zemljišnu česticu uključujući sve ono što je s njom trajno povezano na njezinoj površini ili ispod nje“ (Zakon o vlasništvu i drugim, stvarnim pravima). Naime, prema WERTR 2006 (izvod iz njem. propisa), § 2 WertV predmeti procjene mogu biti vrijednosti zemljišta ili dijela zemljišta, uključujući njegove bitne dijelove poput zgrada, vanjskih objekata ili ostalih objekata, kao i pripadajuća oprema. Predmet procjene vrijednosti može biti i posebna tvornička oprema. *Ne prihvaća se. Ponovno se skreće pažnja na prvi odgovor i ne postojanje svrhe doslovnog uspoređivanja s njemačkim propisima.*

HRVATSKO DRUŠTVO SUDSKIH VJEŠTAKA I PROCJENITELJA: članak 2., stavak 2.

Stavak je potrebno brisati jer katastarska čestica može biti 1) oblikovana ili 2) neoblikovana temeljem plana, treće opcije i mogućnosti nema. Sve je obuhvaćeno stavcima (4) i (5) ovog članka. Trebalo bi pojasniti pojam „izvršnog akta“, kao i uvrstiti datum 15.02.1968. godine. *Ne prihvaća se. Zakonom o procjeni vrijednosti nekretnina utvrđeno je kako se u istome primjenjuju i pojmovi određeni Zakonom o prostornom uređenju i Zakonom o gradnji, dok navedeni datum sam po sebi ne predstavlja nikakav pravni akt.*

HRVATSKO DRUŠTVO SUDSKIH VJEŠTAKA I PROCJENITELJA: članak 2., stavak 3.

Iz stavka brisati tekst „nesamostalno iskoristiva djelomična površina“ jer je pojam nejasan. *Ne prihvaća se. Logično je i jasno kako u naravi postoje samostalno i nesamostalno iskoristive djelomične površine.*

HRVATSKO DRUŠTVO SUDSKIH VJEŠTAKA I PROCJENITELJA: članak 4., stavak 1.

Brisati ovaj stavak. Ostaviti procjenitelju da definira sličnosti i odredi koeficijente poredbe. Nema stručnog opravdanja za korištenje ovog proizvoljnog i ničim obrazloženog postotka. Baza podataka koja je još u pripremi je preskromna, prometi rijetki, u ugovorima se u pravilu navode umanjene cijene, indeksi cijena su proizvoljni, uprosječeni, dostupni podaci o poredbenim nekretninama u kojima se ne može vršiti očevid površni, iz ovakvih ulaznih podataka dobijemo potpuno nepouzdan izlazni podatak, što nije prihvatljivo sa stanovišta EU standarda i najbolje europske prakse iz tog područja. Podnositelj navodi u svrhu obrazloženja stajališta i primjer. *Ne prihvaća se. U navodu se iznose paušalne tvrdnje. Nepotrebno se i paušalno poziva na „EU standarde i najbolju europsku praksu“. Cilj propisa je ujednačiti procjene i smanjiti odstupanja, a predložena odredba upravo služi postavljenom cilju. Predložena mjera proizlazi iz prakse njemačkih odbora za procjene vrijednosti nekretnina.*

HRVATSKO DRUŠTVO SUDSKIH VJEŠTAKA I PROCJENITELJA: članak 4., stavak 2.

Brisati ovaj stavak i ostaviti procjenitelju da definira sličnosti i odredi koeficijente poredbe. Niz kao matematički podatak znači: Definicija: Niz realnih brojeva (kraće niz) je svaka funkcija $a : \mathbb{N} \rightarrow \mathbb{R}$

—> IR. Broj je n -ti član niza. Pojam „niz realnih brojeva“ pretpostavlja izvjesnu količinu brojeva koja nije niti jedan niti tri broja kada se koristi za potrebe statističkih podataka kao što su pravilo 2-sigma ili medijan. Dostupnost većeg broja podataka omogućava razumne, ali i dalje samo statističke podatke. Traženje medijana ili 2-sigma pravila od tri vrijednosti iz nepouzdanih i neobrađenih „sirovih“ ugovora daje podatak koji nije prihvatljiv sa stanovišta elementarne logike, matematike, EU standarda i najbolje europske prakse iz područja procjenjivanja. *Ne prihvaća se. Kao i u ranijem odgovoru. Nepotrebno se i paušalno poziva na „EU standarde i najbolju europsku praksu“. Nakon usvajanja Zakona o procjeni vrijednosti nekretnina, postavljeni su jasni kriteriji za odabir podataka. Ukoliko su ugovori o realiziranom prometu nekretnina nepouzdana, nije jasno na temelju čega su procjenitelji provodili vrednovanje nekretnina dok nisu imali na raspolaganju ugovore. Naravno da se statistička obrada provodi na većem uzorku, te je za očekivati kako će procjenitelj logički postupiti s obzirom da odredba govori o mogućem a ne o uvjetovanom postupku. Propis ne može zamijeniti elementarnu logiku, i propisati svaki korak u postupanju.*

HRVATSKO DRUŠTVO SUDSKIH VJEŠTAKA I PROCJENITELJA: članak 4., stavak 3.

Brisati ovaj stavak. Ostaviti procjenitelju da definira sličnosti i odredi koeficijente poredbe. Pojam „značajno prekoračuju većinu iznosa poredbenih kupoprodajnih cijena“ pretpostavlja izvjesnu količinu brojeva koja nije niti jedan niti tri broja kada se koristi za potrebe statističkih podataka kao što su pravilo 2-sigma ili medijan. Dostupnost većeg broja podataka omogućava razumne, ali i dalje samo statističke podatke. Traženje medijana ili 2-sigma pravila od tri vrijednosti iz nepouzdatih “sirovih” ugovora daje podatak koji nije prihvatljiv sa stanovišta logike, matematike, EU standarda i najbolje europske prakse iz tog područja. *Ne prihvaća se. Kao i u ranijem odgovoru. Nepotrebno se i paušalno poziva na „EU standarde i najbolju europsku praksu“. Nakon usvajanja Zakona o procjeni vrijednosti nekretnina, postavljeni su jasni kriteriji za odabir podataka.*

HRVATSKO DRUŠTVO SUDSKIH VJEŠTAKA I PROCJENITELJA: članak 5.

Ovaj članak treba brisati jer je protivan odredbama EU standarda i najbolje europske prakse iz područja procjenjivanja nekretnina. Predlagatelj Pravilnika uvodi pojam „način upisa u službeni registar poredbenih nekretnina” i „povijesne promjene koeficijenta korisne površine“. Za pojam „povijesne promjene koeficijenata” pretpostavljamo da se ovdje radi o načinu upisa poredbenih nekretnina u zemljišne knjige i o načinu izračuna neto korisne površine:

- HRN U. C2 100
- Zakon o društveno poticajnoj stanogradnji
- Pravilnik o načinu obračuna površina i obujma u projektima zgrada i
- Ostali pravilnici koji reguliraju površine i obujme.

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

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

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

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

Kao što je većini stručnjaka iz oblasti procjenjivanja poznato u zemljišnim knjigama nema upisa o stvarnim neto površinama stanova upisanih u KPU, stanova za koje je izvršeno povezivanje i koji su upisani u jednakim idealnim dijelovima, nema upisa površina kuća, osim podatka o površini izgrađenosti u posjedovnom listu.

Korištenjem neobrađenih i sirovih ugovora sa neprovjerenim površinama i stanjem unutrašnjosti nekretnina, bez izmjere i očevida mogu se dobiti potpuno netočni podatci koji pak mogu dovesti do vrlo teških grešaka u procjenama. *Ne prihvaća se. U navedenoj primjedbi se iznose paušalne tvrdnje na temelju kojih se traži ukidanje odredbe. Nepotrebno se i paušalno poziva na „EU standarde i najbolju europsku praksu“. Nejasno je što HDSVIP predlaže osim da se ukida odredba. Koja bi bila alternativa, osim povratka na staru praksu u kojoj ne postoje pravila. Stanje upisa u zemljišnim knjigama se nije iznenada promijenilo, pa se postavlja pitanje kako su onda do sada procjenitelji postupali.*

HRVATSKO DRUŠTVO SUDSKIH VJEŠTAKA I PROCJENITELJA: članak 6.

Zadnju rečenicu ovog članka treba brisati jer zbog sadašnje nedostupnosti bilo kakve baze podataka stručnjaci iz oblasti procjenjivanja nemaju načina odrediti indekse „koji najbolje odražavaju opće vrijednosne odnose na lokalnom tržištu nekretnina”. Svaki izbor je jednako netočan, čime bi takav izbor bio protivan osnovi EU standarda i najbolje europske prakse iz područja procjenjivanja *Ne prihvaća se. Opetovano se paušalno navode „EU standardi i najbolja europska praksa“ u nastojanju da se ukinu odredbe iz Nacrta Pravilnika. Propisi se ne pišu za usko vremensko razdoblje, a eNekretnine se ovih dana dovršavaju s kompletnom bazom podataka o prometu nekretnina.*

HRVATSKO DRUŠTVO SUDSKIH VJEŠTAKA I PROCJENITELJA: članak 7.

Ovaj članak treba brisati jer ništa ne znači. Što je to dovoljan broj kupoprodajnih cijena? Zakon kaže dovoljne su tri, a predlagatelj propisa na stranicama MGIPU kaže da je poželjno osam?

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

Prema EU standardu stručan, moralan i etičan procjenitelj koji pozna lokalno tržište će najbolje ocijeniti koje poredbene nekretnine će staviti u korelaciju. I to će stručno obrazložiti. *Ne prihvaća se. Procjena vrijednosti nekretnina se ne provodi proizvoljno, već prema pravilima kako bi se smanjile razlike između procjena.*

HRVATSKO DRUŠTVO SUDSKIH VJEŠTAKA I PROCJENITELJA: članak 8.

Brisati tekst nakon: „pitanja“ u stavku 2. i umjesto zareza staviti točku. Izdvajanje onečišćenja i emisija, utjecaj postojećih nasada i utjecaja na biotope nema nikakvog uporišta ni u EU propisu niti u postojećim propisima o zaštiti okoliša u RH. Kad se zove specijalizirani stručnjak u pomoć zove se i za procjenu utjecaja antene teleoperatera, TV satelitskih prijamnika, utjecaj otpadnih voda stočne farme, utjecaj dimnjaka termoelektrane.... tada izdvajanje nema nikakvog smisla. I u ostalim stavicama ovog članka spominje se nekretnina - samo zemljište, nikakve građevine. *Ne prihvaća se. Odredbe propisa treba ispravno čitati. U nekim odredbama se navodi nekoliko primjera radi jasnijeg određenja, što ne znači da se trebaju navesti svi današnji posebni slučajevi a kamoli mogući budući.*

HRVATSKO DRUŠTVO SUDSKIH VJEŠTAKA I PROCJENITELJA: članak 9.

WERTR 2006 (izvod iz njemačkih propisa) - Za primjenu usporednih metoda potreban je dovoljan broj prodajnih cijena koje se podudaraju s procijenjenim zemljištem i to tako da se u obzir mogu uzeti odstupanja u primjernoj količini. U obzir se uzima određeno podudaranje obilježja usporednih zemljišta za koja su dostupni podaci o procjeni kada su usporedna zemljišta primjerena s obzirom na njihov položaj, vrstu i mjeru građevinskih korištenja, okolnosti tla, veličinu i stanja razvoja, a odstupanja nisu neproporcionalna. Ako se prodajne cijene iz bilo kojeg razloga ne mogu razmatrati, to se mora obrazložiti. Vrijednosti tla su prosječne vrijednosti položaja zemljišta i tla za područja koja se nalaze u istim odnosima položaja i korištenja. Nadležna stručna tijela za vrijednosti zemljišta moraju redovito obavljati procjenu i objavu vrijednosti tla iz kataloga prodajnih cijena. Svatko može tražiti informacije o vrijednostima tla. U njemačkom propisu se strogo propisuje obveza verificiranja podataka o vrijednosti zemljišta od strane stručnih osoba / Povjerenstava, a kod nas se tek počinje uvoditi baza podataka (verificiranih?). *Ne prihvaća se. Kao što je već navedeno u prvom odgovoru, nesvrshodno se domaći propis uspoređuje sa stranim. Propisi se ne pišu za usko vremensko razdoblje.*

HRVATSKO DRUŠTVO SUDSKIH VJEŠTAKA I PROCJENITELJA: članak 9., stavak 3.

Brisati stavak 3. jer ostavlja prostor za proizvoljno procjenjivanje i utvrđivanje kriterija u % koji ovisi o potpuno nepouzdanim i vremenski neodredivim pokazateljima (usvajanje prostorno-planske dokumentacije, rješavanje imovinsko-pravnih odnosa, izgradnja komunalne infrastrukture), što je protivno i EU i njemačkom standardu gdje se izričajem traži dokaz svih navoda.

Npr. komentar i procjena vremena donošenja nekog UPU-a koji još nije niti ugovoren ili je ugovoren, ali je prije 3 godine bila javna rasprava i ništa poslije, svakako je potpuno neprihvatljivo sa stanovišta struke, protivno je EU standardu i njemačkom propisu! *Ne prihvaća se. Odredba posjeduje stupnjevanje primjene. Opetovano se paušalno navode EU standardi i strani propisi u nastojanju da se ukinu odredbe iz Nacrta Pravilnika. U ovom slučaju se upravo primjenjuje ranije iskazani zahtjev HDSVIP-a za slobodnim prosuđivanjem procjenitelja profesionalca koji je stručan, moralan i etičan. Iz navedenih prigovora nije jasno kada HDSVIP traži slobodu stručne procjene, a kada traži čvrstu normu, te se stječe dojam da je HDSVIP sa svojim prijedlozima konzistentan jedino u protivljenju usvajanja predloženog propisa. Također, jednom se primjedbe HDSVIP-a odnose na to da zakonodavac nije doslovno preuzeo neku normu iz stranog propisa, a drugi puta se izražava čuđenje zašto je određena norma (koja je preuzeta) baš takva.*

HRVATSKO DRUŠTVO SUDSKIH VJEŠTAKA I PROCJENITELJA: članak 11., stavak 1.
WERTR 2006 (izvod iz njemačkih propisa)

Vrsta i mjera građevinskog korištenja proizlaze u pravilu: a) iz mjerodavnih usvojenih urbanih planova razvoja za projekte ili b) iz odredbe o povezanim izgrađenim dijelovima naselja ili c) mogućnosti iz planova zoniranja s razmatranjem ostalih javnopravnih i privatnopravnih propisa.

U planu korištenja površina prikazana je općenita vrsta građevinskih mogućnosti korištenja. Razlikuje se prema: površinama za stambenu izgradnju, miješanim građevinskim površinama, komercijalnim građevinskim površinama, posebnim građevinskim površinama.

U pojedinim slučajevima one već sadrže plan korištenja površina i podatke o broju površina katova, indeks volumena ili visinu građevinskih objekata. U njemačkom propisu se govori o nizu dostupnih podataka za poredbu. *Ne prihvaća se. Nesvrshodno se domaći propis uspoređuje sa stranim.*

HRVATSKO DRUŠTVO SUDSKIH VJEŠTAKA I PROCJENITELJA: članak 11., stavak 2.

Izmijeniti stavak 2. na način da glasi: „Pri utvrđivanju mjere građevinskog korištenja u pravilu se uzima optimalna tržišna iskoristivost na dan procjenjivanja, ako je ona u okolišu stvarno moguća. Ukoliko mjera građevinskog korištenja nije propisana u prostornom planu, mjerodavna je građevinska iskoristivost u neposrednom susjedstvu (interpolacija).“

Najveća dopuštena iskoristivost nije kriterij temeljem kojeg bi se dobili točni i istiniti podaci o poredbenim koeficijentima u postupku poredbe nekretnina. Naime, na temelju više stručnih ekspertiza utvrđeno je da u ruralnim područjima i urbanim područjima manje atraktivnosti najveća dopuštena iskoristivost nije pouzdan kriterij poredbe. Na velikim površinama zemljišta se grade mali objekti pa propisivanje kriterija poredbe nije prihvatljivo sa stanovišta struke jer ovisi o lokaciji, njenoj atraktivnosti i zakonima tržišta u lokalnim okvirima. *Ne prihvaća se. Odredba govori o mjeri koja se u pravilu poduzima, što ne znači bezuvjetno. I na ovom mjestu HDSVIP svojim primjedbama proturječi vlastitim stavovima za slobodnim prosuđivanjem procjenitelja profesionalca koji je stručan, moralan i etičan.*

HRVATSKO DRUŠTVO SUDSKIH VJEŠTAKA I PROCJENITELJA: članak 14., stavak 1.

Brisati stavak jer se ne odnosi na sam postupak procjenjivanja pa nije jasan. *Ne prihvaća se. Odredba usmjerava procjenitelja kako bi izbjegao pogrešku dvostrukog korištenja istim obilježjem.*

HRVATSKO DRUŠTVO SUDSKIH VJEŠTAKA I PROCJENITELJA: članak 14., stavak 3.

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

Prema stručnom radu Vrednovanje korisnog prostora u višestambenim zgradama, Stjepan Bezak, Branko Horvat, Miljenko Beler, objavljenom u GRAĐEVINAR 57 (2005) 3, 157- 162 predloženi model vrednovanja korisnog prostora daje relativni odnos vrijednosti pojedinog neto korisnog prostora unutar jedne višestambene zgrade. Model omogućuje sustavno ocjenjivanje uporabne vrijednosti pojedinog stana u istoj zgradi višekriterijalnom analizom, a radi utvrđivanja različitih cijena koštanja.

Prema istom stručnom radu („citat“): Osnovna vrijednost (Ov) je prosječna cijena m² neto korisne površine zgrade. Izračunamo ju tako da sumu svih troškova koji se odnose na jednu zgradu podijelimo s ukupnom neto korisnom površinom zgrade Onda tu vrijednost množimo sa koeficijentom povoljnosti i dobijemo vrijednost pojedinog stana. Ovaj se stručni rad i istraživanja odnose na stanove u istoj zgradi, rađeni su za novogradnje pretpostavljenog jednakog tehničkog stanja. Na temelju iznijetog utvrđuje se da ova metoda nije primjenjiva na poredbene nekretnine u različitim zgradama na različitim lokacijama i za stanove različitih tehničkih obilježja. Njena primjena izvan pretpostavki navedenog stručnog rada daje netočne rezultate i protivna je osnovnim načelima EU standarda i njemačkog propisa. *Ne prihvaća se. Opetovano se paušalno navode EU standardi i strani propisi u nastojanju da se ukinu odredbe iz Nacrta Pravilnika. Predloženom odredbom daje se pomoćno sredstvo kao krajnja mjera u slučaju nedostataka podataka.*

HRVATSKO DRUŠTVO SUDSKIH VJEŠTAKA I PROCJENITELJA: članak 17.

Brisati stavke 4., 5., 6., 7. u cijelosti i definirati ostatak održivog vijeka korištenja sukladno priznatim standardima Europske unije i važećim njemačkim propisima (bodovanje po stupnjevima

modernizacije - vrlo jednostavna metoda koju primjenjuju njemački i austrijski eksperti).

WERTR 2006 (izvod iz njemačkih propisa)

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

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

Na temelju uobičajenih troškova gradnje pod razmatranjem odgovarajućih faktora korekcija i uz pomoć indeksa cijena gradnje, preuzeta vrijednost na dan procjene vrijednosti odgovara novoizgrađenoj zgradi. Ako se radi o starijoj zgradi, vrijednost se mora smanjiti za odgovarajuću starost zgrade. Smanjenje vrijednosti uslijed starenja izražava se u postotku vrijednosti gradnje zgrade (linearna deprecijacija konstrukcija i elementi). Pri tome se za svaki tip zgrade računa uobičajena preostala vrijednost trajanja po mogućnosti produžena preko održavanja ili modernizacije ili smanjena preko nedovoljnih održavanja ili ostalih okolnosti koje utječu na preostali vijek trajanja .

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

Prema knjizi Seiser-Kainz Der Wert von Immobilien,(citat)

9.5.1. Preostali vijek korištenja u normalnom slučaju

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

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

Uobičajeni preostali vijek korištenja = uobičajeni ukupni vijek korištenja - starost

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

Preostali vijek korištenja prema NF-postupku (citat) 9.5.3.2

„Određenje preostalog vijeka korištenja prema stupnjevima modernizacije (njemački propis) korisna je pomoć, no skriva i rizik nepotpune procjene daljnjih mogućnosti korištenja objekta, što se posebno može prikazati na njemačkom modelu. Ako obnova krova i izolacija vanjskih zidova vodi do srednjeg stupnja modernizacije [Rn 255], potom činjeničnom produžetku preostalog vijeka korištenja nasuprot može stajati građevinsko stanje (konstruktivni nedostaci) ili ograničena gospodarska mogućnost primjene (tlocrt, položaj na tržištu).“

Knjiga predstavlja u brojnim označenim dijelovima (citati oznaka 265) model koji bez pojedinosti načina modernizacije pomaže procijeniti kapacitet iskoristivosti objekta, ovisno o gospodarskim očekivanjima i strukturnim obilježjima.

Citati oznaka 266

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

Citati oznaka 271

Ovaj se postupak izvodi tabelarno pri čemu treba obratiti pažnju:

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

Citat oznaka 272

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

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

Kao što i sam autor knjige i ove metode kaže:

Ovaj model bi, naročito za objekte sa nesigurnim očekivanjem vremena trajanja trebao biti razumljiv pokaza teli u postupku stručne procjene, no nikako ne bi mogao poslužiti kao njena zamjena!

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

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

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

Njemački i austrijski eksperti u procjenjivanju ne koriste ovu metodu kod službenih procjena. *Ne prihvaća se. Selektivno se čita tekst i potpuno pogrešno se izvode zaključci. HDSVIP u svojoj primjedbi kontrira sam sebi. Potrebno pažljivo čitati i bit će razvidno da konstruirana problematika zapravo ne postoji, tj. kako i HDSVIP navodi u citatu br. 266.: „Budući da se njemački model bodovanja modernizacije u načelu pokazao izvedivim, preuzeta je prilagodba istoga za novi model. Pri tome se stupanj modernizacije zamjenjuje faktorom iskoristivosti (Fk) koji predstavlja stupanj iskoristivosti i preko kojeg je vidljivo u kojoj bi mjeri taj objekt odgovarao i može li odgovoriti zahtjevima za suvremenim odnosima stanovanja i rada tj. u kojoj bi mjeri mogao trajno i gospodarski ispuniti svrhu korištenja zgrade.“*

Dodatno pojašnjenje daje kompletan citat br. 263. (HDSVIP navodi citat bez ključne zadnje rečenice): „Određivanje preostalog korisnog vijeka trajanja prema stupnjevima modernizacije dragocjeno je pomoćno sredstvo, no krije u sebi i mogućnost nepotpune procjene daljnje uporabivosti objekta, što se posebno može prikazati na njemačkom modelu.

Ako primjerice obnova krova i toplinska izolacija vanjskih zidova dovede do srednjeg stupnja modernizacije, tada stvarnom produljenju preostalog korisnog vijeka trajanja prepreka može biti neka građevinska okolnost (konstrukcijski nedostaci) ili ograničena gospodarska mogućnost korištenja (tlocrt, stanje na tržištu).

Postupak sa stupnjevima modernizacije tako ne daje zaključni odgovor na pitanje u vezi preostalog korisnog vijeka trajanja, kojeg je moguće dati tek nakon procjene utjecaja daljnjih kriterija uporabivosti objekta.“

Iz navedenog je razvidno kako je zakonodavac upotrijebio postupak koji predstavlja unaprijeđenje od postupka sa stupnjevima modernizacije (koji se upotrebljava u njemačkom propisu), pri čemu značaj stručne procjene i smisao OOVK je nepromijenjen. Nije razvidno iz kojeg se razloga HDSVIP zalaže za primjenu postupka za kojeg je iz dostupne literature vidljivo kako ima ozbiljne nedostatke, posebno ukoliko je zakonodavac predložio primjenu unaprijeđenog postupka koji ima istu osnovicu i iste principe, te su napisane detaljne upute za primjenu s primjerom.

HRVATSKO DRUŠTVO SUDSKIH VJEŠTAKA I PROCJENITELJA: članak 28.

Potrebno je pojasniti pojam „izgrađena nekretnina“ iz razloga što je u članku 2. pojašnjen pojam nekretnine, i nigdje se ne spominje „izgrađena nekretnina“. *Ne prihvaća se. Pojam „izgrađena“ je upotrijebljen kako bi se detaljnije opisala nekretnina na koju se odnosi predmetna odredba. Nekretnina prema definiciji predstavlja katastarsku česticu, a koja može biti izgrađena ili neizgrađena.*

HRVATSKO DRUŠTVO SUDSKIH VJEŠTAKA I PROCJENITELJA: članak 29., stavak 2.

Pojasniti pojam „buduće korištenje nekretnine“ u ovom stavku. Naime, ako se radi o izgrađenoj zemljišnoj čestici, tada se u obzir mora uzeti i sadašnji način korištenja izgrađenih objekata na parceli, a ne samo buduće korištenje nekretnine. Ukoliko je zemljišna čestica neizgrađena, tada se uzima u obzir buduće korištenje nekretnine i to kao neizgrađene zemljišne čestice.

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

Prihvaća se. Odredba da se neće uzimati u obzir procjembeni elaborat koji je izrađen suprotno navedenom, služi kako bi se procjenitelju dodatno skrenula pažnja da takav elaborat nije upotrebitiv i protivan je propisu.

HRVATSKO DRUŠTVO SUDSKIH VJEŠTAKA I PROCJENITELJA: članak 30., stavak 1.

Pogrešno je ovdje koristiti pojam „nekretnine“. Ovdje umjesto „nekretnine se prema vrsti korištenja dijele na:“ treba stajati: „Izgrađeni objekti na zemljišnim česticama se prema vrsti korištenja dijele na:“ Iz tog proizlazi da se u točkama 1., 2., 3. i 4. treba promijeniti „nekretnine“ u objekte, građevine, zgrade i sl. Osim toga potrebno je između nabrojenoga dodati i ostalo, kao na primjer:

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

Ovo sve iz razloga što su samostalne stambene ili poslovne cjeline u objektima u pretežno privatnom vlasništvu, a u malom postotku su u najmu. Ovo se odnosi i na proizvodne objekte, kao i na sve ostale objekte. *Ne prihvaća se. Pojam nekretnina obuhvaća sve što je navedeno bez nepotrebnog nabravanja.*

HRVATSKO DRUŠTVO SUDSKIH VJEŠTAKA I PROCJENITELJA: članak 30., stavak 3.

Brisati stavak. Primjena likvidacijskog postupka podrazumijeva izračun likvidacijske vrijednosti, koja nije tržišna vrijednost sukladno odredbama EU standarda, pa nema razloga da se navodi u ovom Pravilniku. *Ne prihvaća se. U predmetnom stavku se govori o posebnom slučaju koji je opisiv jedino na predloženi način. U ovoj primjedbi HDSVIP odustaje od usporedbe sa stranim propisom koji upravo na opisani način normira postupak (WertR 2006, t. 3.1.4.2 – Liquidationswertverfahren), iz čega je razvidno da se na svaki način pokušava nekritički osporiti odredbe Nacrta Pravilnika.*

HRVATSKO DRUŠTVO SUDSKIH VJEŠTAKA I PROCJENITELJA: članak 31.

Isto kao članak 30., naime opet se poistovjećuje „nekretnina“ sa objektima – zgradama. *Ne prihvaća se. Potrebno je proučiti definiciju pojma nekretnine, pa će biti razvidna odredba.*

HRVATSKO DRUŠTVO SUDSKIH VJEŠTAKA I PROCJENITELJA: članak 32.

Podnositelj primjedbe naglašava odredbu iz EU standarda: Upotreba troškovne metode može biti potencijalno riskantna, nekretnina može biti uvjetno utrživa, pa se upotreba ove metode ne treba smatrati prikladnom u postupku procjene vrijednosti nekretnine u postupku zaloga.

Međutim, trenutno stanje podataka za razne vrste nekretnina je kod nas još u organiziranju, pa se troškovna metoda može i mora koristiti ravnopravno sa poredbenom metodom, a ne samo kao potpora. Ovo vrijedi za sve nekretnine, dakle zemljišne čestice sa svim izgrađenim objektima na njima, bez obzira na vrijeme građenja ili starost. Naime, za objekte za sada je nemoguće dobiti ili pribaviti poredbene podatke, a to bi se odnosilo na obiteljske objekte, proizvodne, turističke, kao i ostale objekte za koje nema adekvatnih poredbenih vrijednosti, a niti se mogu iščitati iz eventualnih kupoprodajnih ugovora.

Predlaže se dodati novi stavak 4. koji bi glasio: „Ministarstvo graditeljstva i prostornoga uređenja će svake godine objaviti podatak o etalonskoj vrijednosti m² za standardne tipove građevina (samostojeća kuća, objekti u nizu, višeetažne st. zgrade i dr.) sa strukturom građenja u kojoj su uključeni troškovi vodnog doprinosa, projekta, i dr. (nekada je ove podatke objavljivao IGH). *Ne prihvaća se. Nacrt Pravilnika dodatno razrađuje što je propisano u Zakonu o procjeni vrijednosti nekretnina (članak 24.) prema kojem su sve metode ravnopravne. Osim toga, tražene podatke i danas objavljuje Institut IGH d.d.*

HRVATSKO DRUŠTVO SUDSKIH VJEŠTAKA I PROCJENITELJA: članak 33., stavak 1.

Stavak se treba brisati. U procjenama stambenih kuća koje koriste vlasnici za svoje potrebe u pravilu nije moguće koristiti metode osim troškovne iz ugovora o kupoprodaji ne može identificirati površinu poredbene nekretnine, njen legalitet niti njeno tehničko stanje pa bi korištenje ove metode bilo protivno EU standardu. Prihodovna metoda u ovakvim slučajevima nije moguća jer u Hrvatskoj, osim u priobalju tijekom sezone, nema aktivnog tržišta obiteljskih kuća. *Ne prihvaća se. Paušalno se iznose netočni podatci. Nakon prethodne primjedbe i ove, proizlazi kako HDSVIP smatra da se stambene kuće u RH ne mogu vrednovati niti po jednoj opće poznatoj metodi u svijetu, jer ukoliko se koristi*

troškovna, tada je to u suprotnosti s EU standardom, za poredbenu nema kvalitetnih podataka, a za prihodovnu nema uvjeta. Što nije niti istinito, niti logično, niti realno.

HRVATSKO DRUŠTVO SUDSKIH VJEŠTAKA I PROCJENITELJA: članak 33., stavak 2.

Potrebno je navesti tko neće uzeti procjembeni elaborat u obzir. *Ne prihvaća se. Odredba da se neće uzimati u obzir procjembeni elaborat koji je izrađen suprotno navedenom, znači da je takav elaborat neupotrebljiv i protivan propisu.*

HRVATSKO DRUŠTVO SUDSKIH VJEŠTAKA I PROCJENITELJA: članak 35.

Primjedba: Procjenitelj proizvoljno određuje da neko područje pokazuje dovoljno podudarna obilježja, jedan će napisati da Jankomir slični Dubravi, drugi će reći da nemaju veze, prema osobnom nahodjenju i prema dostupnosti podataka će se pokušati odrediti sličnosti, što je potpuno neprovjerljivo, nedokazivo i protivno osnovnim načelima EU standarda. *Ne prihvaća se. Opetovano se paušalno navode EU standardi u nastojanju da se ukinu odredbe iz Nacrta Pravilnika. I na ovom mjestu HDSVIP svojim primjedbama proturječi vlastitim stavovima za slobodnim prosuđivanjem procjenitelja profesionalca koji je stručan, moralan i etičan. Naravno da procjenitelj treba kvantificirati podudarnost obilježja i za to mu stoji niz parametara na raspolaganju. Potrebno je dobro pročitati propise, jer nakon usvajanja Zakona o procjeni vrijednosti nekretnina nema više proizvoljnih stavova.*

HRVATSKO DRUŠTVO SUDSKIH VJEŠTAKA I PROCJENITELJA: članak 37., stavak 1.

Potrebno je pojasniti pojam vrijednost uređaja. *Ne prihvaća se. Objašnjeno u članku 55.*

HRVATSKO DRUŠTVO SUDSKIH VJEŠTAKA I PROCJENITELJA: članak 37., stavak 2.

Brisati ovaj stavak. Nema načina da iz sirovih ugovora saznamo pokazatelje prihoda zgrade i pokazatelje tehničkih karakteristika zgrade. Ugovori o najmu se vrlo rijetko knjiže, možda postoje podaci u poreznoj, ali niti jedna ozbiljna firma neće dozvoliti da se vide njeni poslovni ugovori o najmu. *Ne prihvaća se. Paušalni navodi kojima se nastoji ukinuti odredbe iz Nacrta Pravilnika, bez objašnjenja kako bi se u protivnom trebalo provesti vrednovanje nekretnine. Upravo u tu svrhu propisana je upotreba aplikacije eNekretnine. Ali je nužna i specijalizacija procjenitelja, jer nije moguće očekivati da svaki procjenitelj u dovoljnoj mjeri poznaje sve nekretnine – od zemljišta preko hotela do industrijskih pogona.*

HRVATSKO DRUŠTVO SUDSKIH VJEŠTAKA I PROCJENITELJA: članak 37., stavak 3.

Brisati „lokalno izvedeni poredbeni pokazatelji“ Nema podataka temeljem kojih bi se izveli „lokalni poredbeni pokazatelji“, ako nema uređene baze podataka. Pravilnik ne bi smio imati u svom tekstu „može se“ ili „u slučaju primjene“, jer što se događa kada se „ne može“. Ovo sve iz razloga što je svaki objekt zaseban za sebe i gotovo je nemoguće naći usporedive objekte. Ovo tim više što se Pravilnikom nameće poredbena metoda, koja može biti prihvatljiva za zemljišta. Poredbenu metodu moguće je eventualno koristiti kod stanova i poslovnih prostora u višekatnim, višestambenim i poslovnim objektima, samo na istom ili sličnom području, gdje stanovi ili poslovni prostori čine jedinstvene stambene ili poslovne cjeline. *Ne prihvaća se. Podaci će se dobivati preko aplikacije eNekretnine i od procjeniteljskih povjerenstava, a propisi se ne pišu za usko vremensko razdoblje.*

HRVATSKO DRUŠTVO SUDSKIH VJEŠTAKA I PROCJENITELJA: članak 43., stavci 1. i 2.

Ako procjenitelj mora utvrditi stvarne prihode (iz ugovora o najmu) i tržišne prihode (koje će dobiti iz sustava eNekretnine), a članak propisuje da ako postoji razlika između njih uvijek prevladavaju tržišni prihodi, onda čemu služi utvrđivanje stvarnih prihoda? Dodatno nije jasno kako će procjenitelj doći do stvarnih prihoda jer mu ugovori o najmu/zakupu nisu dostupni. *Ne prihvaća se. Potrebno je pažljivo čitati propis. Ali je nužna i specijalizacija procjenitelja, jer nije moguće očekivati da svaki procjenitelj u dovoljnoj mjeri poznaje sve nekretnine – od zemljišta preko hotela do industrijskih pogona.*

HRVATSKO DRUŠTVO SUDSKIH VJEŠTAKA I PROCJENITELJA: članak 43., stavak 3.

Nejasno je zašto je stvarne prihode dozvoljeno koristiti u periodičnoj prihodovnoj metodi, a nije u općoj i pojednostavljenoj. *Ne prihvaća se. Ne postoje razlike u parametrima koji se koriste prilikom sve tri inačice prihodovne metode, i ispravno uvrštavanje vrijednosti u matematičke izraze dovodi do*

istog rezultata prema sve tri inačice.

HRVATSKO DRUŠTVO SUDSKIH VJEŠTAKA I PROCJENITELJA: članak 43., stavak 6.

Na koji način bi procjenitelj imao pristup informaciji koji dio prostora se koristi za stambenu, a koji za poslovnu namjenu? Za to bi trebao imati pristup svim ugovorima o najmu. *Ne prihvaća se. Procjenitelj mora provesti očevid na promatranoj nekretnini te sve što je bitno i moguće, evidentirati. Poduzetnici se uglavnom ne skrivaju po zgradama.*

HRVATSKO DRUŠTVO SUDSKIH VJEŠTAKA I PROCJENITELJA: članak 43., stavak 7.

Od procjenitelja se traži zaseban obračun prihoda po vrsti površine i katovima, stoje besmisleno u slučaju da su prostori iste vrste i kvalitete i postižu jednaku tržišnu cijenu. Prema tome bi za poslovni kompleks (npr. Hypo ili VMD Strojarska) gdje imamo po 4-5 zgrada s 10 do 15 katova trebalo raditi cca 50 do 60 obračuna prihoda. *Ne prihvaća se. Pogrešno se čita odredba jer se ne radi o vrsti površine, nego o vrsti građevine. Dakle, jedna građevina može biti skladište a druga proizvodni pogon. U svakom slučaju odredba traži eksplicitan iskaz po različitostima koju promatrana nekretnina može sadržavati. Nakon usvajanja Zakona o procjeni vrijednosti nekretnina, ne postoji mogućnost proizvoljnog i paušalnog prikazivanja podataka i rezultata.*

HRVATSKO DRUŠTVO SUDSKIH VJEŠTAKA I PROCJENITELJA: članak 46.

Potrebno je dodati stavak 3. i normirati troškove gospodarenja. U njemačkim propisima su sastavni dio pravilnika okvirni troškovi gospodarenja po vrstama nekretnina, namjeni nekretnina i njihovim površinama. Tražimo da se i u našem propisu, koji je vjeran preslik njemačkog daju podatci neophodni za procjenu vrijednosti prihodovnom metodom, jer ako su stope preuzete iz njemačkog propisa predložimo i da se troškovi preuzmu iz istog propisa. *Ne prihvaća se. Kao što je već navedeno u prvom odgovoru, nesvrhsishodno se domaći propis uspoređuje sa stranim. Strani propisi sadrže još puno drugih dodataka, koji će se postepeno izrađivati i za domaće potrebe ali u prilagođenom obliku. U ovoj primjedbi HDSVIP tvrdi da je ovaj propis vjerna preslika njemačkog propisa, a što se u nizu prethodnih primjedbi osporavalo. Potpuna kontradikcija samoga sebe.*

HRVATSKO DRUŠTVO SUDSKIH VJEŠTAKA I PROCJENITELJA: članak 54.

Nije dovoljno jasna definicija: Vrijednost zemljišta u pravilu se dobiva primjenom poredbene metode. Odredbe za neizgrađena zemljišta primjenjuju se na odgovarajući način. Na koji način? *Ne prihvaća se. I na ovom mjestu HDSVIP svojim primjedbama proturječi vlastitim stavovima za slobodnim prosuđivanjem procjenitelja profesionalca koji je stručan, moralan i etičan. Procjenitelj treba usporediti odredbe i logično zaključiti što je primjenjivo u posebnom slučaju za koji ima zadatak.*

HRVATSKO DRUŠTVO SUDSKIH VJEŠTAKA I PROCJENITELJA: članak 57.

Nejasno je što znači da je nekretnina stečena radi gradnje i zašto se samo u tom slučaju u troškove ubrajaju porez na promet i ostali navedeni troškovi. *Ne prihvaća se. Potrebno je razmotriti stajalište investitora i bit će razvidno koji troškovi ga opterećuju.*

HRVATSKO DRUŠTVO SUDSKIH VJEŠTAKA I PROCJENITELJA: članak 69.

Po prvi puta se daje pravna podlogu za „reviziju procjene“ što su neke banke dosad radile tj. procjene bez očevida. S obzirom da se takva mogućnost ne spominje u bankarskoj regulativi (doduše nije zabranjena), pitanje je kako će supervizor (HNB) i eksterni revizori postupati u tom pitanju. *Ne prihvaća se. Predmetna odredba dopušta mogućnost skraćenog postupka u iznimnom i uvjetovanom slučaju. Ukoliko se u nekom posebnom propisu (lex specialis) određuje drugačije, procjenitelj treba s time biti upoznat.*

HRVATSKO DRUŠTVO SUDSKIH VJEŠTAKA I PROCJENITELJA: Prilog 3.

U Prilogu 3. dati su koeficijenti samo za područja koja imaju namjenu prema važećoj prostorno-planskoj dokumentaciji dok su ostala područja izostavljena (poljoprivredna i šumska poljoprivredna). *Ne prihvaća se. Ostala područja nisu izostavljena, nego nije pronađena zasebna obrada u dostupnoj literaturi.*

HRVATSKO DRUŠTVO SUDSKIH VJEŠTAKA I PROCJENITELJA: Prilog 13.

Stope kapitalizacije generalno su preniske, ali i nelogične. Npr. stopa za stan u velikom gradu je 4%, a za obiteljsku kuću je 2 do 3% što bi značilo daje teže iznajmiti stan u velikom gradu od obiteljske kuće što je nonsens. *Ne prihvaća se. Paušalno se iznose tvrdnje i pogrešno izvode zaključci. Potrebno je dobro pročitati definicije i odredbe iz propisa, a nakon toga će sve dileme biti riješene. Kamatna stopa na nekretninu govori između ostaloga o rizicima koje nosi promatrana vrsta nekretnine, pa su tako manje kamatne stope za nekretnine s manjim rizicima. Osim toga, navedene kamatne stope iz Priloga 13. Nacrta Pravilnika su preuzete iz EU i nose naziv – orijentacione, a mogu se upotrebljavati u prijelaznom razdoblju dok procjeniteljska povjerenstva ne objave izvedene kamatne stope na nekretnine (članak 24. stavak 3.).*

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

Predlaže se da se izradi ista shema kao u njemačkim propisima, odnosno da predlagatelj propisa izradi računске predloške za sve vrste procjena koje se spominju u Pravilniku. Njemački pravilnici u dodatcima imaju niz primjera. Na taj način bi se izbjegle mnoge nedoumice i nejasnoće kod primjene propisa. *Ne prihvaća se. Kao što je već navedeno u prvom odgovoru, nesvršishodno se domaći propis uspoređuje sa stranim. Stupanjem na snagu novih propisa tek započinje šira primjena i razvoj aktivnosti koje do tada nisu postojale, kao npr. znanstvena istraživanja, analize podataka, izvođenje brojnih pokazatelja i sl. U međuvremenu se koriste strane spoznaje koje su prihvatljive s obzirom na lokalne uvjete. HDSVIP je uložio veliki napor kako bi preveo njemačke propise i upotrijebio ih za davanje primjedbi na Nacrt Pravilnika. U nastavku bi se taj trud mogao upotrijebiti i u svrhu unaprjeđenja struke te objaviti prevedene priloge i primjere kako bi šira stručna javnost vidjela postupak rada stranih procjenitelja.*

Potrebno je naglasiti veliku razvojnu i edukativnu ulogu udruga koje trebaju također prema uzoru na strane udruge znatno više doprinositi edukaciji i istraživanjima iz svojeg djelokruga. Ukoliko se zakonodavac uspoređuje s onim iz R. Njemačke, potrebno je tada znati kako u R. Njemačkoj udruge usko surađuju sa zakonodavcem, pripremaju redovite edukacijske tečajeve i objavljuju analize, a u slučaju javne rasprave nude zakonodavcu argumentirana i obrazložena rješenja s konkretnim primjerima u cilju poboljšanja predloženih propisa.

NADA ORBANIĆ - SAPUNDŽIĆ, dipl.ing.arh., INSTRUKT PROJEKT ROVINJ d.o.o.: članak 2., stavak 6.

Na kraju teksta dodati: „...i drugo.“ (jer u praksi nailazimo i na DRUGO). *Ne prihvaća se. Nije prihvatljivo propisati odredbu bez argumenata, tj. nije jasno na što se misli u prijedlogu.*

NADA ORBANIĆ - SAPUNDŽIĆ, dipl.ing.arh., INSTRUKT PROJEKT ROVINJ d.o.o.: članak 2.

Iza stavka 6. dodati članak 7. i proširiti predmet procjene, jer u praksi procjenjujemo često katastarsku česticu u građevinskom izgrađenom ili neizgrađenom području, pa bi trebalo uvrstiti i takve čestice. Ograničenje u članku 2. moglo bi stvarati probleme kasnije u primjeni Pravilnika. Jako često su prisutna procjenjivanja upravo neformiranih čestica u građevinskom području, a procjenjuju se u svrhu diobi radi formiranja ili u svrhu vrijednosti za upise zaloga. *Ne prihvaća se. Nije jasno što se misli pod „neformirana čestica“, jer svaka čestica ukoliko postoji je na neki način formirana. Ukoliko se mislilo na neformiranu građevinsku česticu, nigdje nije propisano da se ista ne bi mogla vrednovati.*

NADA ORBANIĆ - SAPUNDŽIĆ, dipl.ing.arh., INSTRUKT PROJEKT ROVINJ d.o.o.: članak 8.

Iza stavka 5. dodati novi stavak sa objašnjenjem što onda kada okrnjenost nekretnine poništi mogućnost gradnje na toj nekretnini? Primjer, kada posred parcele prođe kolektor ili drugi vod koji ima svoj koridor, pa se ne može više položiti zgradu ni s jedne ni s druge strane. Imamo toga u praksi. *Ne prihvaća se. Pitanja ne predstavljaju „prijedlog ili primjedbu“ na propis. U konkretnom slučaju je*

procjenitelj taj koji određuje i argumentira svoj odabir postupka u predmetu procjene. Umanjenje može biti potpuno ili djelomično i to treba na početku prepoznati.

NADA ORBANIĆ - SAPUNDŽIĆ, dipl.ing.arh., INSTRUKT PROJEKT ROVINJ d.o.o.: članak 10., stavak 1.

Iza točke 3. dodati točku 4. zemljište u neizgrađenom dijelu građevinskog područja. *Ne prihvaća se. Zemljište u neizgrađenom dijelu građevinskog područja prema svojim obilježjima razvrstava se u treću kategoriju zemljišta.*

NADA ORBANIĆ - SAPUNDŽIĆ, dipl.ing.arh., INSTRUKT PROJEKT ROVINJ d.o.o.:

U naslov Utjecaj buke i zagađenja zraka dodati iza riječi „buke“ riječi „i vibracija“ (jer imamo u praksi umanjenje radi stalnih vibracija). *Ne prihvaća se. U dostupnoj literaturi nisu pronađeni kvantificirani utjecaji vibracija na umanjenje vrijednosti nekretnine.*

NADA ORBANIĆ - SAPUNDŽIĆ, dipl.ing.arh., INSTRUKT PROJEKT ROVINJ d.o.o.: članak 15., stavak 1.

Nakon riječi „zaštite od buke“ dodati „i vibracija“. *Ne prihvaća se. Odgovor kao na prethodni prijedlog.*

NADA ORBANIĆ - SAPUNDŽIĆ, dipl.ing.arh., INSTRUKT PROJEKT ROVINJ d.o.o.: članak 17., stavak 6.

Potrebno je dodati opis vezan uz zgrade u nizu (imamo često takav problem u naravi i praksi). *Prihvaća se.*

NADA ORBANIĆ - SAPUNDŽIĆ, dipl.ing.arh., INSTRUKT PROJEKT ROVINJ d.o.o.: članak 26.

Nejasno je zašto nema na popisu poslovnih zgrada i poslovnih prostora. *Ne prihvaća se. U članku 26. je navedeno kako se za predmetne nekretnine uobičajeno izvode indeksni nizovi, dok se za druge vrste nekretnina ne izvode zbog svoje heterogenosti. Navedene indeksne nizove izvode državna tijela koja se bave obradom statističkih podataka.*

NADA ORBANIĆ - SAPUNDŽIĆ, dipl.ing.arh., INSTRUKT PROJEKT ROVINJ d.o.o.:

Općenito o odabiru metode Cijelo poglavlje nije dovoljno razrađeno. Bilo bi najbolje pod ovim naslovom pustiti samo jedan članak u kojemu bi se reklo da će se odabir metode odrediti prema zahtjevnosti nekretnine ili slično, te da se ima izraditi kontrola procijenjene vrijednosti s dvije metode, a potom iz usporedbe tih dvaju postupaka donijeti zaključnu vrijednost. Sve ono što piše u člancima 30., 31., 32., 33. i 34. predlaže se prerasporediti u naredne članke u kojima se govori o načinu korištenja pojedine metode. *Ne prihvaća se. Navedeno poglavlje dodatno usmjerava procjenitelja.*

NADA ORBANIĆ - SAPUNDŽIĆ, dipl.ing.arh., INSTRUKT PROJEKT ROVINJ d.o.o.: članak 61., stavak 4.

Iza točke 3. dodati točku 4. odbitkom oštećenja prouzročenih kapilarnom vlagom (imamo jako puno takvih slučajeva). *Ne prihvaća se. Oštećenja uslijed kapilarne vlage, mogu se razvrstati pod oštećenja prouzrokovana vodom navedena u stavku 2. istoga članka.*

NADA ORBANIĆ - SAPUNDŽIĆ, dipl.ing.arh., INSTRUKT PROJEKT ROVINJ d.o.o.: članak 62.

Iza točke 3. predlaže se dodati točku 4. zaštićena kulturno-povijesna baština. *Ne prihvaća se. U dostupnoj literaturi nisu pronađeni kvantificirani utjecaji na umanjenje vrijednosti nekretnine iz navedenog razloga.*

NADA ORBANIĆ - SAPUNDŽIĆ, dipl.ing.arh., INSTRUKT PROJEKT ROVINJ d.o.o.:

U tablici Parkirališta i garažna mjesta predlaže se dodati koeficijent ukopane garaže koji bi mogao biti 70 % (imamo puno ukopanih garaža)

Iza tabele o parkiralištima postoje dva stavka

Za garažna parking mjesta koje imaju uvedene instalacija vodovoda, odvodnje te struje, (s vlastitim instalacijama rasvjete i utičnica), na postojeći koeficijent dodaje se $k=+0,1$

*Za garažna parking mjesta koje imaju uvedene instalacija vodovoda, odvodnje, **centralnog grijanja (radijatori)** te struje, (s vlastitim instalacijama rasvjete i utičnica), na postojeći koeficijent dodaje se $k=+0,2$*

Ova dva stavka bilo bi možda bolje spojiti u jedan i napisati da se koeficijent izabere od 0,1 do 0,2, ovisno o stanju na licu mjesta. *Ne prihvaća se. Navedena tablica je preuzeta od HDSVIP nakon što je između članstva provedena javna rasprava tako da bez daljnje rasprave ne bi bilo moguće mijenjati parametre.*

NADA ORBANIĆ - SAPUNDŽIĆ, dipl.ing.arh., INSTRUKT PROJEKT ROVINJ d.o.o.:

Tabela II bi trebala biti izmijenjena u smislu da nije ovisna samo o visini prostora. Osim toga u zakonodavstvu već imamo propisanu najmanju visinu prostora od 2,50 m, pa bi se toga trebalo držati i u tablicama. *Ne prihvaća se. Navedena tablica je preuzeta od HDSVIP nakon što je između članstva provedena javna rasprava tako da bez daljnje rasprave ne bi bilo moguće mijenjati parametre.*

NADA ORBANIĆ - SAPUNDŽIĆ, dipl.ing.arh., INSTRUKT PROJEKT ROVINJ d.o.o.:

U Prilogu 5. u prvoj tablici bi koeficijent za prvi kat trebao biti djelić veći od koeficijenta ostalih katova (stoga što se prvi kat traži češće i više od ostalih katova). Predlaže se koeficijent od 1,10, a za ostalo 1,08 kao što već je.

Koeficijent utjecaja okoliša je veoma podložan budućoj izgradnji na određenoj lokaciji, pa bi dobro bilo to i napomenuti uz tablicu (za one mnoge kolege koji još nemaju puno prakse u procjenjivanju).

Kod koeficijenta utjecaja smanjenog komfora stanovanja bilo bi poželjno dodati „vibracija, prometnica s većom gustoćom prometa i dr. slično“, te da koeficijent bude varijabilan. *Ne prihvaća se. Predmetna tablica predstavlja istraživački rad IGH, tako da bez daljnje rasprave i istraživanja ne bi bilo moguće mijenjati parametre.*

NADA ORBANIĆ - SAPUNDŽIĆ, dipl.ing.arh., INSTRUKT PROJEKT ROVINJ d.o.o.:

U Prilogu 9. bilo bi potrebno preraditi tablicu na manje podataka, sažeti podatke i produžiti vijek trajanja građevina. Mislim da je za većinu građevina primjereno 90, 100, 110, godina, a za one montažne manje. *Ne prihvaća se. Tablica u Prilogu 9. nastala je nakon dugogodišnjeg promatranja građevina u EU i bez detaljne i argumentirane rasprave ne bi se mogla mijenjati.*

NADA ORBANIĆ - SAPUNDŽIĆ, dipl.ing.arh., INSTRUKT PROJEKT ROVINJ d.o.o.:

U Prilogu 15. kod ojačanja tla nedostajebetonirano A-B na licu mjesta, kod ograda nedostaje..... kamena i metalna, kod stropova bi trebalo pisati za armirani beton -100-, kod vanjskih vrata nedostaje upis ...tvrdo drvo, kod vodovodnih cijevi nedostajePVC cijevi. *Ne prihvaća se. Tablica u Prilogu 15. nastala je nakon dugogodišnjeg promatranja građevinskih elemenata u EU i bez detaljne i argumentirane rasprave ne bi se mogla mijenjati.*

RAIFFEISEN CONSULTING d.o.o.: članak 5. – Prilog 1.

U Prilogu 1. za stambeni prostor predlaže se izmjena za koeficijent 1 visina $\geq 2,45 < 5,0$, odnosno za koeficijent 0.90 visina $\geq 2,2 < 2,45$

U prilogu 1. Obračun korisnih vrijednosti površina I. POSLOVNI PROSTORI U STAMBENO-POSLOVNIM GRAĐEVINAMA predlaže se da se preuzmu površine kao u ovoj stavci (st. I) i budu istovjetne u stavkama II i II a.

U prilogu 1. Obračun korisnih vrijednosti površina II.c SKLADIŠNA/SERVISNA/PROIZVODNA NAMJENA predlaže se da se navedeni koeficijenti obračunavaju u slučajevima kad je skladište/proizvodni dio samo manji sastavni dio zgrade koja je većim dijelom druge namjene (primjerice stambena, stambeno-poslovna. uredska i sl.).

STAMBENI PROSTOR koeficijent

visina $\geq 2,45$ m, $< 5,0$ m 1,00

visina $\geq 2,2$ m $< 2,45$ m 0,90

visina $\geq 1,5$ m $< 2,2$ m 0,75

visina $\geq 0,30$ m $< 1,5$ m 0,30

visina $\geq 5,0$ m 1,50
Galerija u stanu (prostor otvoren prema ostatku stana) 0,75

I. POSLOVNI PROSTORI U STAMBENO-POSLOVNIM I POSLOVNIM GRAĐEVINAMA

Ia/Poslovni prostori uredske namjene imaju isti koeficijent kao i trgovačko-ugostiteljsko-javne namjene:

visina $\geq 2,6$ m, $< 4,0$ m 1,00
visina $\geq 1,5$ m $< 2,6$ m 0,75
visina $\geq 0,30$ m $< 1,5$ m 0,30
visina $\geq 4,0$ m 1,50

Galerija u poslovnom prostoru (prostor otvoren prema ostatku poslovnog prostora) 0,75

Ib/SKLADIŠNA/SERVISNA / PROIZVODNA NAMJENA

visina $\geq 2,6$ m $< 5,0$ m 0,50
visina $\geq 1,0$ m $< 2,6$ m 0,35
visina $\geq 0,30$ m $< 1,0$ m 0,15
visina $\geq 5,0$ m $< 8,0$ m 0,75
visina $\geq 8,0$ ni 1,00

Brisati cijelu tablicu II. *Ne prihvaća se. Razlika se odnosi na moguće maksimalne visine prostora koje je potrebno posebno obuhvatiti u posebnim zgradama. U poslovnim zgradama je mala vjerojatnost promjene namjene tako da se može govoriti o tome da ista ne postoji, dok je u ostalim zgradama upravo izjednačena upotreba koeficijenata tako da nema negativnih utjecaja koji se navode.*

Iza riječi „površina“ dodati riječi „obujma, kao i tlocrtnim i visinskim mjerama“. *Djelomično se prihvaća. Navedeno odstupanje koje se dozvoljava prilikom izmjere zgrada, omogućava se zbog mogućih složenih tlocrta pri čijoj izmjeri bi mogla nastati manja pogreška, te kako se zbog iste ne bi trebala dovesti u sumnju procjena. Takva greška se ne očekuje prilikom jednostavne izmjere visina.*

RAIFFEISEN CONSULTING d.o.o.: članak 7.

Iza stavka 1., dodati stavak koji bi glasio: „U slučaju kada nije dostupan dovoljan broj usporednih transakcija nekretnina za određeno područje, mogu se iznimno koristiti podaci stariji od 4 godine, uz vremensko izjednačavanje kupoprodajnih cijena i posebno obrazloženje razloga korištenja usporednih nekretnina transakcija starijih od 4 godine.“ *Ne prihvaća se. Ukoliko bismo prihvatili podatke starije od 4 godine, teoretski bi granica mogla biti vrlo daleko, te bi postalo nemoguće provesti vjerodostojno vremensko izjednačenje.*

RAIFFEISEN CONSULTING d.o.o.: članak 10., stavak 2.

Prijedlog je da se detaljnije definira način izrade procjene zemljišta koja se nalaze u zoni zaštićene parkovne arhitekture (primjerice park Maksimir) za koje nije mjerodavna metoda po načelu prethodnog učinka (prijedlog da se izradi tablica sa koeficijentima prilagodbe okolnim građevinskim zemljištima). *Ne prihvaća se. Ali moguće je kroz rad procjeniteljskih povjerenstava i kroz daljnji razvoj propisa razraditi i koeficijente prilagodbe okolnim građevinskim zemljištima.*

RAIFFEISEN CONSULTING d.o.o.: članak 19.

Potrebno je detaljnije raspisati faktore zgrade i faktore prihoda. *Ne prihvaća se. Navedeni pojmovi služe kao sinonimi za nekoliko pojmova koji se nabrajaju u predmetnom članku.*

Pojasniti odnosi li se interkvalitativno izjednačenje od 40% izlazne vrijednosti na 40% od pojedine usporedne nekretnine ili na uprosječenu vrijednost usporednih nekretnina tj. medijan. *Ne prihvaća se. Navedeni podatak se odnosi upravo na one vrijednosti koje su navedene u predmetnom članku, tj. na pojedine usporedne faktore, koji se ne smiju razlikovati prema vrijednosti za više od 40% obilježja promatrane nekretnine. Na Internet stranici MGIPU se nalazi prezentacija poredbene metode s računskim primjerom iz kojeg je vidljiva primjena članka 19.*

Potrebno je odrediti obilježja faktora prilagodba i njihove vrijednosti. *Ne prihvaća se. Navedene faktore treba odrediti procjenitelj prema promatranoj nekretnini i dostupnim podacima. Razvojem sustava procjena vrijednosti nekretnina, te i druge parametre će analizirati i objavljivati procjeniteljska povjerenstva.*

RAIFFEISEN CONSULTING d.o.o.: članak 25., stavak 1

Dodati na kraju stavka riječi „i dvojnih obiteljskih kuća“. *Ne prihvaća se. Nekoliko vrsta nekretnina navedene su samo kao primjer, a ne s namjerom navođenja svih mogućih nekretnina za taj slučaj.*

RAIFFEISEN CONSULTING d.o.o.: članak 43, stavak 1.

U prihodovnoj metodi predlaže se pojašnjenje načina utvrđivanja stvarno postignutih prihoda, odnosno troškova. U navedenom stavku se predviđa prikaz bitnih podataka iz ugovora o zakupu ili najmu. Za ovaj stavak predlažemo da se detaljnije ubaci mogućnost korištenja prihoda i troškova poslovanja nekretnine, primjerice hotela, benzinskih crpki ili sličnih nekretnina kod kojeg bi se koristili podaci iz računa dobiti i gubitka koji su vezani isključivo za poslovanje nekretnine. *Ne prihvaća se. Svrha procjene vrijednosti nekretnina nije procjena poslovanja tvrtke, jer ukoliko se u tvrtki promijeni uprava moguće je da će se promijeniti i poslovni rezultati.*

RAIFFEISEN CONSULTING d.o.o.:

Dodati novi članak u tekst Pravilnika, koji bi glasio: „Naknada procjenitelju za izradu procjemenog elaborata odredit će se prema posebnom pravilniku Ministarstva graditeljstva, kojeg će donijeti posebno.

Naknada Procjenitelju za potrebe sudskih predmeta definira se posebnim pravilnikom kojim se uređuje rad sudova.“ *Ne prihvaća se. Imenovanja, prava i obaveze procjenitelja su već definirana Zakonom o sudovima i pripadnim podzakonskim propisima, i nije prihvatljivo stvarati paralelni sustav.*