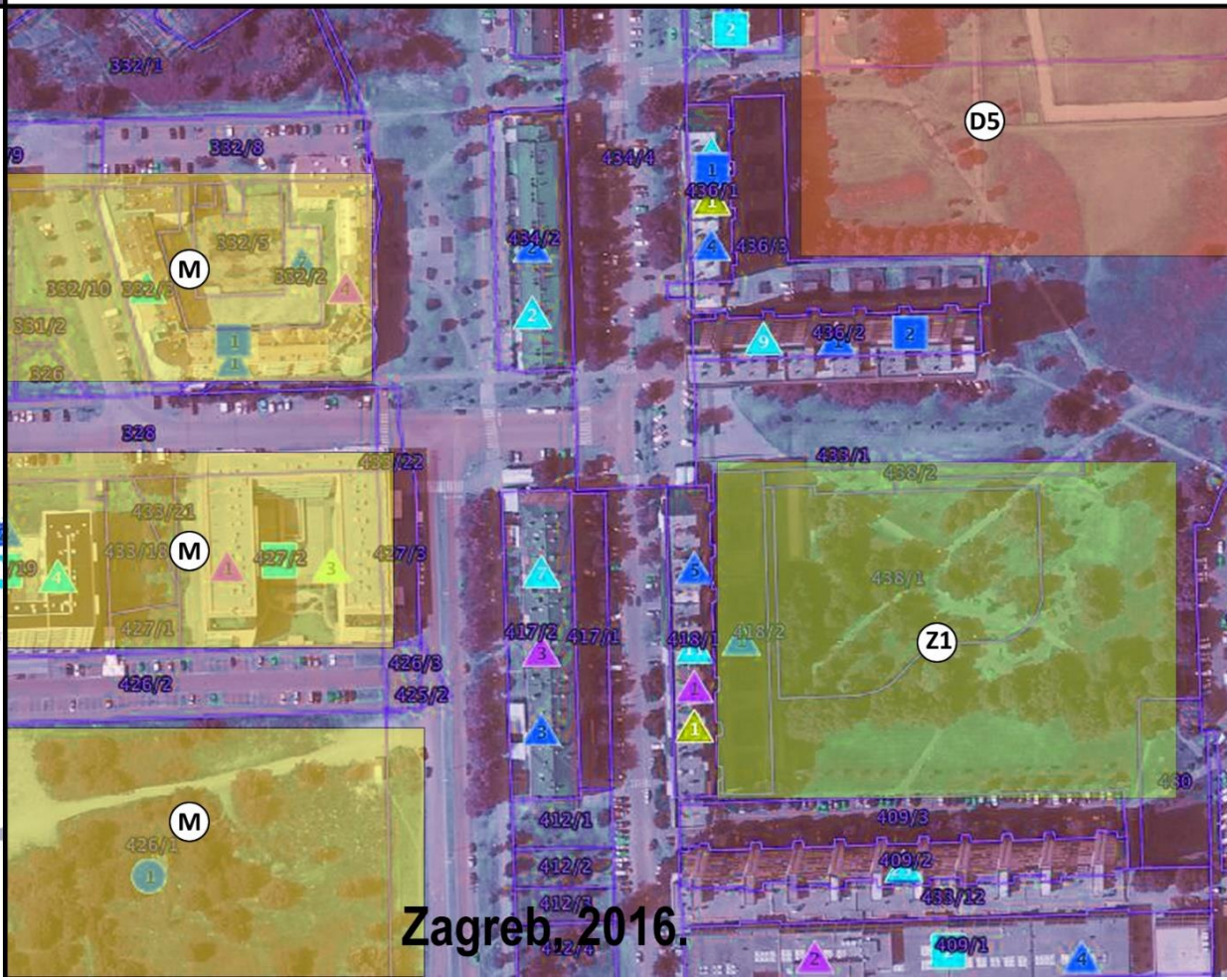


Uhliř, Majčica

PRIRUČNIK ZA PROCJENU VRIJEDNOSTI NEKRETNINA



**Mr. sc. oec. Željko Uhlir, dipl. ing. građ.
Branimir Majčica, mag. zemljišnog menadžmenta**

PRIRUČNIK ZA PROCJENU VRIJEDNOSTI NEKRETNINA

DGIZ - Društvo građevinskih inženjera Zagreb

Nakladnik

DGIZ - Društvo građevinskih inženjera Zagreb
Zagreb, Berislavićeva 1
www.dgiz.hr

Za nakladnika

Zdravko Jurčec

Urednik

mr. sc. Željko Uhlir

Lektura

Urica Lisjak

Recenzent

dr. sc. Maruška Vizek

Tisak

TISKARA ZELINA D.D.

CIP zapis je dostupan u računalnome katalogu Nacionalne i sveučilišne knjižnice u Zagrebu pod brojem 000943213

ISBN: 978-953-7592-18-9

Zagreb, 2016. godina

SADRŽAJ PO POGLAVLJIMA

A.	Predgovor	7
I.	Uvod i općenito o procjenama vrijednosti nekretnina	9
II.	Procjenitelji i procjeniteljska povjerenstva	55
III.	Poredbena metoda	83
IV.	Prihodovna metoda	149
V.	Troškovna metoda	197
VI.	Procjena vrijednosti prava građenja	221
VII.	Procjena vrijednosti prava služnosti	239
VIII.	Procjena naknade za izvlaštene nekretnine	259
IX.	Masovne procjene vrijednosti nekretnina	279
X.	Pojmovnik	297
B.	Pogovor recenzenta	325
C.	Prilozi	327

A. PREDGOVOR

Tržište nekretnina koje je još donedavno bilo tradicionalno usmjereno prema nacionalnim investitorima postalo je poprištem oštroga međunarodnoga tržišnog natjecanja. Internacionalizacija tržišta nekretnina postavila je 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 stvarnopravnih 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, smatrali smo da donošenje *Zakona o procjeni vrijednosti nekretnina* i pratećih pravilnika neće biti dovoljno za rješavanje problema zatečenog stanja. Na temelju osobnih iskustava i uvidom u brojnu stranu literaturu nastojali smo, kao nositelji izrade propisa iz područja vrednovanja nekretnina, ugraditi u odredbe propisa sve ono 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.

Zatečena loša praksa duboko se ukorijenila na svim razinama društva, a proizašla je iz spleta okolnosti kao posljedica promjene društvenog uređenja. Tako je i danas više nego aktualan tekst što ga je napisao Vlado Verner 1936. godine u predgovoru *Pravilnika Općine Grada Zagreba za procjenu nekretnina*: „*Jedina grana tehničke nauke koja je u domaćoj literaturi potpuno zanemarena, su procjene. Stvar začuđuje to više, što upravo procjene osjetljivo zadiru u imovinske interese javnih tijela, banaka, privatnika itd.*“ Pravilnik V. Vernera bio je suvremeni propis posve na razini tadašnjih recentnih izdanja stručne literature iz središnje Europe, iz Beča.

Zakonom o procjeni vrijednosti nekretnina i pratećim pravilnicima, zapravo nastavljamo što je napisao V. Verner, dakako proširujući njegova razmatranja. Ovaj priručnik je potpuno komplementaran s navedenim propisima te pojašnjava i dodaje sve ono što propisi, 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.

Nadamo se da će ovaj priručnik pomoći čitatelju u pronalasku odgovora na pitanja u vezi s procjenom vrijednosti nekretnina i to od povijesnog razvoja procjena u Republici Hrvatskoj, preko osnovnih postupaka procjena, o procjeniteljima i procjeniteljskim povjerenstvima, o općim i posebnim načinima procjena, te do masovnih procjena. Na neka pitanja još i u razvijenijim državama nisu pronađeni odgovarajući odgovori, pa će se i s tom činjenicom domaća javnost meritorno upoznati i zauzeti stručne stavove. Ukoliko se za poneko pitanje i ne pronađe izravan odgovor, zasigurno ga se može pronaći u citiranoj literaturi.

Zahvaljujemo kolegama koji su svojim konstruktivnim prijedlozima pridonijeli da domaći propisi budu što kvalitetniji, njihova provedba učinkovita, a ovaj priručnik sadržajniji. Svesrdnu stručnu pomoć pružili su nam kolege iz redova procjeniteljskih povjerenstava i njihove stručne službe u Berlinu, Düsseldorfu i Münchenu, posebno prof. dr. ing. Horst Borgmann, dipl. ing. Thomas Sandner, dipl. ing. Wilfried Mann i dipl. ing. Helmut Thiele. Zahvalni smo i našoj revidentici i našoj lektorici, koje su svojim primjedbama i savjetima omogućile da ovaj priručnik bude kvalitetniji.

Zagreb, kolovoz 2016.

AUTORI

Ukratko o autorima

Mr. sc. Željko Uhlir, rođen 1964. godine u Zagrebu. Diplomirao 1990. godine na Građevinskom fakultetu Sveučilišta u Zagrebu, smjer Konstrukcije, a 2011. godine magistrirao na Ekonomskom fakultetu Sveučilišta u Zagrebu, smjer Organizacija i menadžment. Državni stručni ispit položio 1997. godine. Stalnim sudskim vještakom imenovan 2000. godine, a 2009. godine međunarodno certificiran kao senior project manager.

Nakon studija radio u Inženjerskom projektnom zavodu (IPZ) u Zagrebu, na projektiranju mostova i tunela. Od 1993. do 1996. godine proveo kao konstruktor u SR Njemačkoj u projektnom uredu Ingenieurconsult - Offenbach. Kao državni službenik, počeo raditi 1996. godine u Ministarstvu obnove i razvitka, gdje je kao načelnik odjela vodio poslijeratnu obnovu zgrada. U lokalnoj upravi zaposlio se 2001. godine kao pročelnik Ureda za upravljanje imovinom Grada Zagreba. Od 2005. do 2012. godine radio u Coning ecogradnji d.d. Varaždin, na mjestu direktora sektora za investicije. Nakon toga, zaposlen na mjestu direktora vladine Agencije za pravni promet i posredovanje nekretninama (APN). Od 2013. do 2016. godine radio na položaju zamjenika ministra u Ministarstvu graditeljstva i prostornoga uređenja te između ostalih poslova bio nositelj izrade propisa za procjenu vrijednosti nekretnina. Na seminarima drži predavanja o procjeni vrijednosti nekretnina i autor je nekoliko stručnih članaka iz toga područja. U trenutku pisanja ovoga priručnika radi kao stalni sudski vještak za graditeljstvo i procjene nekretnina te kao predavač na Tehničkom veleučilištu u Zagrebu.

Branimir Majčica, mag. zemljišnog menadžmenta, rođen 1973. godine u Požegi. Diplomirao 1999. godine na Geodetskom fakultetu Sveučilišta u Zagrebu, a 2005. godine magistrirao iz područja zemljišne uprave na Tehničkom sveučilištu u Münchenu (TUM), Odjel za zemljišni menadžment i ruralni razvoj. Državni stručni ispit položio 2003. godine.

Nakon studija geodezije radio u upravnim tijelima Grada Zagreba, Gradskom uredu za imovinsko-pravne poslove, Gradskom uredu za upravljanje imovinom Grada te u Gradskom uredu za imovinsko-pravne poslove i imovinu Grada gdje je i zaposlen na poslovima pribavljanja i analize dokumentacije za potrebe denacionalizacije, upravljanja i uknjižbe nekretnina te procjene vrijednosti nekretnina. Od 2008. do 2015. organizirao studijske posjete gradskim upravama Berlina, Beča, Münchena i Düsseldorfa na temu uređenja zemljišta, zemljišne uprave i procjene vrijednosti nekretnina. Autor je prvog propisa Grada Zagreba iz područja procjene vrijednosti nekretnina iz 2012. godine, a organizirao je i prvu gradsku službu za vrednovanje nekretnina. Tijekom 2014. i 2015. godine intenzivno je surađivao s nositeljima izrade propisa za procjenu vrijednosti nekretnina iz Ministarstva graditeljstva i prostornoga uređenja. Predavač je na seminarima iz područja procjene vrijednosti nekretnina i autor je nekoliko stručnih članaka.