

mr. sc. VLADIMIR KRTALIĆ, stalni sudski vještak za procjenu nekretnina

Usporedba njemačkog i hrvatskog sustava procjene vrijednosti nekretnina

SADRŽAJ

1. Uvodne napomene	2
2. Njemački sustav procjene vrijednosti nekretnina	2
2.1. Povijesni prikaz i struktura sustava	2
2.2. Građevinski zakonik	3
2.3. Građevinsko korištenje zemljišnih čestica	4
2.4. Odbori vještaka, zbirke kupoprodajnih cijena i orijentacijske vrijednosti zemljišta	5
2.5. Načela procjene tržišne vrijednosti zemljišnih čestica	6
2.6. Odbor vještaka za procjenu vrijednosti zemljišnih čestica u Grada Münchena	7
2.7. Smjernice za procjenu prometne (tržišne) vrijednosti zemljišnih čestica	8
2.8. Imenovani i prisegnuti vještaci za procjenu vrijednosti nekretnina	8

Sustav procjene vrijednosti nekretnina kompleksan je sustav, koji zadire u niz područja, primjerice: urbanističko planiranje, tržište nekretnina, vlasničkopravne odnose, matematička znanja, poglavito financijsko matematička i statističko matematička, tehnička znanja, troškove građenja, javno i privatno građevinsko pravo te postupke (metode) procjene vrijednosti nekretnina.

U ovom članku, u sažetom obliku, predstavlja se niz pravnih akata kojima je uređen njemački sustav procjene vrijednosti nekretnina, a u sljedećem nastavku, koji ćemo objaviti u jednom od sljedećih brojeva lista, pišemo o zajedničkim sastavnicama i razlikama njemačkog i hrvatskog sustava procjene vrijednosti nekretnina.

1. Uvodne napomene

Značenje prikladne i realne procjene vrijednosti izgrađenih i neizgrađenih zemljišnih čestica nepobitno je kako za kupca tako i za prodavatelja. Procjena vrijednosti neizgrađenih i izgrađenih građevnih čestica ima značajnu ulogu ne samo u prometu nekretnina, nego i za utvrđivanje založnog prava, osiguranja imovine, provođenja postupka uređenja građevinskog zemljišta putem urbane komasacije, pojednostavnjene urbane komasacije, izvlaštenja kao i drugih poslova glede zemljišnih čestica, primjerice u svrhu utvrđivanja aktive trgovačkog društva ili usklađivanja knjigovodstvene vrijednosti nekretnina sa »fer vrijednosti«.

Učinkovito upravljanje i raspolaganje nekretninama, kao preduvjet, pretpostavlja poznavanje njihove vrijednosti. Vrijednost nekretnine bitna je za njezina vlasnika, fizičku ili pravnu osobu ili jedinicu lokalne i područne (regionalne) samouprave ili Državu. Stoga je Vlada Republike Hrvatske donijela *Uredbu o procjeni vrijednosti nekretnina* (Nar. nov., br. 74/14 - u nastavku teksta: Uredba), a Ministarstvo graditeljstva i prostornog uređenja *Pravilnik o metodama procjene vrijednosti nekretnina* (Nar. nov., br. 79/14 - u nastavku teksta: Pravilnik). Razlog za donošenje Uredbe i Pravilnika bio je nedostatak sustavnih pravila za procjenu vrijednosti nekretnina, što je dovodilo do brojnih nepravilnosti u praksi prilikom procjene tržišne vrijednosti nekretnina kao i procjene vrijednosti nekretnina u određenim postupcima, primjerice u postupku izvlaštenja.

Uredbom i Pravilnikom uvodi se u hrvatski pravni sustav procjena vrijednosti nekretnina na način kako je uređeno standardima i propisima mnogih država članica Europske unije (u nastavku teksta: EU). Prilikom izrade Uredbe i Pravilnika korištena je najbolja praksa nekih država članica EU, uz prilagodbu lokalnim uvjetima, primjerice:

- njemački Građevinski zakonik (Baugesetzbuch - BauGB)
- njemačku Uredbu o načelima procjene tržišne vrijednosti zemljišnih čestica (Verordnung über die Grundsätze für die Ermittlung der Verkehrswerte von Grundstücken - Immobilienwertermittlungsverordnung - ImmoWertV)
- bavarsku Uredbu o odborima vještaka, sastavljanju pregleda kupovnih cijena i orijentacijskim vrijednostima zemljišta donesena sukladno odredbi članka 199. st. 2. Građevinskog zakonika (Verordnung über die Gutachterausschüsse, die Kaufpreissammlungen und Bodenrichtwerte nach Baugesetzbuch - Gutachterausschussverordnung - BayGaV)
- Europski standard za procjene vrijednosti (European Valuation Standards - 2012 - EVS) i
- Međunarodni standard za procjene vrijednosti (International Valuation Standards - 2010 - IVS).

Nakon određenog razdoblja primjene Uredbe i Pravilnika uočene su određene praznine i potreba za žurnim uređenjem prikupljanja i evaluacije »ulaznih« podataka nužnih za procjenu vrijednosti nekretnina - stvarnih kupoprodajnih cijena nekretnina - bez kojih nije moguća uredna procjena tržišne vrijednosti neke konkretne nekretnine. Naime, Uredbom nije bilo moguće urediti obvezu tijela lokalne i područne (regionalne) samouprave da za potrebe procjenitelja prikupljaju, evaluiraju i sastavljaju pregledne podatke o kupovnim cijenama nekretnina, izrađuju pregledne planove s podacima o

orijentacijskim vrijednostima zemljišta i izvješća o stanju na tržištu nekretnina. Stoga je Ministarstvo graditeljstva i prostornog uređenja izradilo, a Hrvatski sabor donio, **na sjednici 3. srpnja 2015., Zakon o procjeni vrijednosti nekretnina** (Nar. nov., br. 78/15). Zakonom su uređeni:

- *osnovni pojmovi iz područja procjene vrijednosti nekretnina*
- *procjenitelji vrijednosti nekretnina*
- *sastav i nadležnosti procjeniteljskih povjerenstava*
- *sastav i nadležnosti visokog procjeniteljskog povjerenstva*
- *nadležnosti upravnih tijela županija, Grada Zagreba i velikog grada*
- *metode procjenjivanja vrijednosti nekretnina*
- *način procjene vrijednosti prava i tereta koji utječu na vrijednost nekretnina*
- *način procjene naknade za izvlaštene nekretnine*
- *način prikupljanja, evidentiranja, evaluacija i izdavanje podataka za procjenu vrijednosti nekretnina za sve nekretnine u Republici Hrvatskoj.*

Posebno treba istaknuti da su iz Uredbe u **Zakon o procjeni vrijednosti nekretnina** preneseni: određeni osnovni stručni pojmovi, osnovne vrednovanja i propisane metode procjene vrijednosti nekretnina te da procjene vrijednosti nekretnina mogu izrađivati samo stalni sudski vještaci za procjenu vrijednosti nekretnina i stalni sudski procjenitelji, za koje su uvjeti i postupak imenovanja određeni propisima koji uređuju rad sudova. Donešenim Zakonom otklonjene su pravne praznine uočene u Uredbi na način da je nedvojbeno uređena nadležnost, sastav i način rada procjeniteljskih povjerenstava, odnosno pribavljanje, evaluacija i izdavanje podataka.

Da bi se provjerila uspješnost provedbe *Zakona o procjeni vrijednosti nekretnina* (Nar. nov., br. 78/15), nužno je provesti njegovu usporedbu s odgovarajućim pravnim aktom neke od država članica EU, koji se, već niz desetljeća, uspješno primjenjuje i provodi. U ovom članku, u sažetom obliku, predstavljamo njemački sustav procjene vrijednosti nekretnina na temelju Saveznog zakona o građenju i uređaba donesenih na temelju toga Zakona, koji se uspješno primjenjuje više od pedeset godina, i uspoređujemo s hrvatskim sustavom procjene vrijednosti nekretnina.

2. Njemački sustav procjene vrijednosti nekretnina

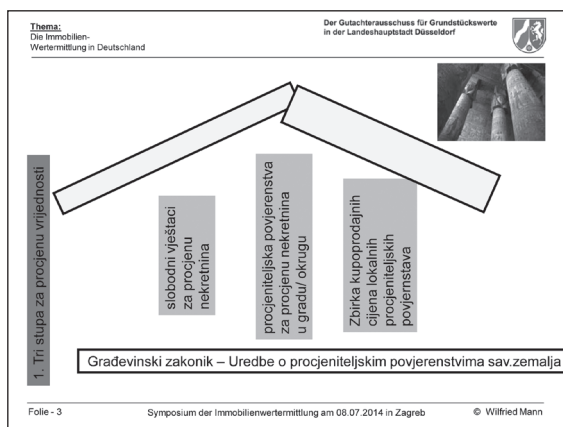
2.1. Povijesni prikaz struktura sustava

Sustav procjene vrijednosti nekretnina je kompleksan sustav, koji zadiru u niz područja, primjerice: urbanističko planiranje, tržište nekretnina, vlasničkopravne odnose, matematička znanja, poglavito financijsko-matematička i statističko-matematička znanja, tehnička znanja, troškove građenja, javno i privatno građevinsko pravo, te postupke procjene vrijednosti nekretnina. Kompleksni njemački sustav procjene vrijednosti nekretnina, postavljen šezdesetih godina prošlog stoljeća, uspješno se primjenjuje i danas. Posebno treba istaknuti da je najprije usredotočena pozornost na urbanističko planiranje, odnosno donošenje **Saveznog zakona o građenju (Bundesbaugesetz 1960.)**, Zakon kojim je uređeno urbanističko planiranje, pravni instrumenti za provedbu urbanističkih planova, zaštita turističkih područja, uređenje građevinskog zemljišta (urbana komasacija, izvlaštenje na obuhvatu provedbenog urbanisti-

kog plana), financiranje gradnje tehničke urbanističke infrastrukture na obuhvatu provedbenog urbanističkog plana sukladno urbanističkoj gustoći i stvarnim troškovima te donošenje provedbenih propisa: **Uredbe o građevinskom korištenju zemljišnih čestica (1962.), Uredbe o procjeni tržišne vrijednosti nekretnina (1961.) i Uredbe o odborima vještaka, sastavljaju pregleda kupoprodajnih cijena i orijentacijskim vrijednostima zemljišta.** Za transparentnost tržišta nekretnina, već više od 50 godina, na područjima njemačkih gradova mjerodavni su odbori vještaka za procjenu vrijednosti nekretnina. Ovdje nalaze temeljne izvorne informacije, institucionalni sudionici na tržištu nekretnina, vještaci koji se profesionalno bave procjenom tržišne vrijednosti nekretnina, primjerice: kupoprodajne cijene zemljišnih čestica, orijentacijske vrijednosti zemljišta te izvješća o stanju na tržištu nekretnina.

U postupku procjene vrijednosti nekretnina važnu ulogu imaju *certificirani prisegnuti vještaci*. Sustav certifikacije vještaka jedinstveno je uređen na cijelom području SR Njemačke, na temelju standarda koje je izradio njemački Institut za vještačenja, sukladno normi DIN EN ISO/IEC 17024. Također, treba istaknuti da su, na nizu njemačkih viših i visokih škola (fakulteta) i specijaliziranih obrazovnih institucija (akademija), uvedeni kolegiji koji se bave procjenom vrijednosti i ekonomijom nekretnina. Sažetim prikazom njemačkog sustava za procjenu vrijednosti nekretnina ukazuje se na: pristup izradi sustava procjene vrijednosti nekretnina, definiranje materijalnih pitanja koja se uređuju na razini zakona, na razini uredbi ili na razini smjernica odnosno pravilnika ili nputka. Cjeloviti njemački sustav, koji se uspješno primjenjuje više od 50 godina, mogao bi poslužiti, kao uzor, za unaprjeđenje hrvatskog sustava procjene vrijednosti nekretnina.

Slika 1. Grafički prikaz njemačkog sustava procjene vrijednosti nekretnina u naravi pravnih akata, koji simbolično predstavljaju bitne dijelove čvrste i stabilne kuće¹



Na slici 1. grafički je prikazan sustav procjene vrijednosti nekretnina, simbolično kao čvrsta i stabilna kuća izgrađena od sklopova koji predstavljaju neki od pravnih akata. Građevinski zakonik i Uredba o odborima vještaka predstavljaju **»temelje sustava«**. Na temeljima su

postavljena **tri stupa**: certificirani vještaci za procjenu vrijednosti nekretnina, odbori vještaka i zbirka kupoprodajnih cijena, koju sastavljaju lokalni odbori vještaka. **»Krov kuće«** predstavljaju: *Uredba o procjeni vrijednosti nekretnina* i *Smjernice za procjenu tržišne vrijednosti nekretnina*. Sustav procjene vrijednosti nekretnina cjelovito je uređen na način da je bilo moguće postupno: *osnivati nužna upravna tijela jedinica lokalne samouprave* (u nastavku teksta: JLS), koja će se baviti pitanjima procjene vrijednosti nekretnina, obrazovati i certificirati vještake za procjenu vrijednosti nekretnina, osnivati *odbore vještaka*, pribavljati ulazne podatke za sastavljanje zbirke kupoprodajnih cijena, izraditi i objaviti plan orijentacijskih vrijednosti zemljišta te izvješća o stanju na lokanom tržištu nekretnina.

2.2. Građevinski zakonik²

2.2.1. Struktura Građevinskog zakonika

Njemački *Građevinski zakonik* (*Baugesetzbuch - BauGB*) najvažniji je pravni akt kojim je uređeno planiranje korištenja zemljišta na razini JLS-a. Odredbe ovoga Zakona imaju najveći utjecaj na oblikovanje, strukturu i razvitak urbaniziranih prostora. One uređuju najvažnije urbanističko-pravne instrumente kojima raspolažu JLS-i za provedbu prostornih planova. Zakon je strukturiran u četiri glavna dijela:

- *Opće urbanističko pravo*
- *Posebno urbanističko pravo*
- *Ostali propisi i*
- *Prijelazne i završne odredbe.*

2.2.2. Opće urbanističko pravo

Opće urbanističko pravo uređuje planiranje korištenja zemljišta i zaštitu prirode na razini JLS-a, vrste planova korištenja zemljišta³ te pravne instrumente za njihovu provedbu. Planovi sadržavaju važne odredbe o oblikovanju urbaniziranih područja i krajolika. Zakon postavlja visoke zahtjeve na kvalitetu postupka donošenja planova i primjerenu integraciju različitih interesa u konačnom prijedlogu prostornog plana. Također postoje mnogobrojne odredbe o sudjelovanju javnosti, predstavnika nositelja javnog interesa kao i tijela nadležnih za zaštitu okoliša. Planiranjem se mogu ograničiti pojedinačni načini korištenja zemljišta. Stoga Zakon sadržava i odredbe kojima se utvrđuje primjerena naknada za gubitak prava ili vrijednosti. Posebno treba istaknuti odredbe kojima je uređeno opće urbanističko pravo:

- **planiranje korištenja zemljišta** (*opće odredbe planiranja korištenja zemljišta, vrste planova korištenja zemljišta, njihov sadržaj i postupak donošenja*)
- **osiguranje provedbe planova korištenja zemljišta** (*obustava zahvata na građevinama i odbijanje zahtjeva za izdavanje građevinske dozvole, odobravanje dijeljenja zemljišnih čestica, osiguranje područja s turističkom namjenom, zakonsko pravo općine na prvokup*)

² *Prijevod Građevinskog zakonika nalazi se u knjizi V. Krtalić: PLANIRANJE KORIŠTENJA ZEMLJIŠTA - usporedba načina i sustava planiranja u nekim državama članicama EU i Republike Hrvatske, nakladnik, Novi informator, prosinac 2009., str. 452-578.*

³ *Građevinskim zakonikom uređeno je planiranje korištenja zemljišta, na razini JLS-a, s dvije vrste planova: Planom korištenja površina i Provedbenim urbanističkim planom, dok je Zakonom o prostornom uređenju (Nar. nov., br. 153/13) uređeno, s tri vrste planova i lokacijskom dozvolom: Prostornim planom uređenja grada, odnosno općine, Generalnim urbanističkim planom, Urbanističkim planom uređenja i Lokacijskom dozvolom odnosno lokacijskim uvjetima.*

¹ *Grafički prikaz njemačkog sustava procjene vrijednosti nekretnina predstavio je direktor Uprave za procjene vrijednosti nekretnina Grada Düsseldorfa, gospodin Wilfried Mann, na Poslovnom stručnom kolegiju - procjene vrijednosti nekretnina, održanom 8. 7. 2014., na način da je čvrstu i stabilnu kuću izgradio od sklopova, u naravi »pravnih akata« kojima je 1960. godine u SR Njemačkoj cjelovito uređen sustav procjene vrijednosti nekretnina.*

- propisivanje građevinskog i drugog načina korištenja zemljišta, naknada
- uređenje građevinskog zemljišta (*urbana komasacija, pojednostavnjena urbana komasacija*)
- izvlaštenje (*dopustivost izvlaštenja, naknada, postupak provedbe izvlaštenja na obuhvatu PUP-a*);
- financiranje gradnje tehničke urbanističke infrastrukture na obuhvatu PUP-a, sukladno stvarnim troškovima i urbanističkoj gustoći⁴
- mjere za zaštitu prirode.

2.2.3. Posebno urbanističko pravo

Posebno urbanističko pravo⁵ uređuje pravne instrumente koji JLS-ima omogućuju donošenje odluka o provedbi mjera: urbanističke sanacije, urbanističkog razvoja, urbane obnove, pitanja socijalnog grada, održavanja građevina i donošenja urbanističkih naloga glede investicijskog održavanja i uređenja građevnih čestica, socijalnog plana i izravnjanja opterećenja, glede uređenja najamnih i zakupničkih odnosa te mjera povezanih s mjerama poboljšanja agrarne strukture. Mnogobrojne odredbe ovoga Zakona uređuju provedbu sanacijskih i razvojnih mjera, odgovornost za izradu planova, nositelje troškova i nositelje sanacije te pokušavaju preduhitriti posljedice provedbe sanacijskih i razvojnih mjera, koje mogu prouzročiti špekulacije sa zemljišnim česticama i povećanje troškova stanovanja.

Posebno urbanističko pravo strukturirano je u osam poglavlja:

- **Urbanističke mjere sanacije** (čl. 136.-164.b BauGB)
- **Mjere urbanističkog razvoja** (čl. 165.-171. BauGB)
- **Urbana obnova** (čl. 171.a-171.d BauGB)
- **Socijalni grad** (prema saveznom i pokrajinskom programu socijalnog grada) čl. 171.e BauGB
- **Odluka o očuvanju i urbanistički nalozi** (čl. 172.-179. BauGB)
- **Socijalni plan i izravnjanje opterećenja** (čl. 180. i 181. BauGB)
- **Najamni ili zakupnički odnosi** (čl. 182.-186. BauGB)
- **Urbanističke mjere povezane s mjerama za poboljšanje agrarne strukture** (čl. 187.-191. BauGB).

2.2.4. Ostali propisi

Ostalim je propisima uređeno: procjena vrijednosti zemljišnih čestica, nadležnosti, upravni postupak, predvjeti za učinkovitost planiranja; postupak pred sudskim vijećima za predmete građevinskog zemljišta. U poglavlju »Procjena vrijednosti«, člancima 192.-199.⁶ uređena su sljedeća pitanja: odbori vještaka, zadaće odbora vještaka, pojam »tržišna vrijednost«, pregled kupoprodajnih cijena, orijentacijske vrijednosti zemljišta, ovlasti odbora vještaka, viši odbor vještaka te dodjela ovlasti

Saveznoj vladi da donese uredbu kojom se uređuju načela procjene tržišne vrijednosti zemljišnih čestica i pokrajinskim vladama da donesu uredbu o osnivanju odbora vještaka, sastavljanju pregleda kupoprodajnih cijena i orijentacijskih vrijednosti zemljišta.

Odredbama članka 199. BauGB Savezna vlada ovlaštena je donijeti Uredbu o načelima procjene tržišne vrijednosti zemljišnih čestica (nekretnina) i pokrajinske vlade da donesu uredbu kojom se uređuje:

- osnivanje i početak djelovanja odbora vještaka i viših odbora vještaka, ako to već nije propisano ovim Zakonom, sudjelovanje vještaka i sudjelovanje vještaka i njihovo izostavljanje u pojedinom slučaju
- zadaće predsjednika
- uređenje i zadaće stručne službe
- vođenje i analizu pregleda kupoprodajnih cijena, izračun orijentacijskih vrijednosti zemljišta, kao i objavljivanje orijentacijskih vrijednosti zemljišta i drugih podataka iz utvrđivanja vrijednosti, te davanje obavijesti iz pregleda kupoprodajnih cijena
- dostava podataka tijelu za komasaciju radi vođenja i analize pregleda kupoprodajnih cijena
- prijenos drugih zadaća na odbor vještaka i viši odbor vještaka i
- naknadu članovima odbora vještaka i višeg odbora vještaka.

2.3. Građevinsko korištenje zemljišnih čestica – vrste, namjena i način korištenja

Vrste i namjena građevinskih područja, način korištenja i iskoristivost zemljišne čestice uređeni su saveznom Uredbom o građevinskom korištenju zemljišnih čestica⁷. Uredbu je donijela Savezna vlada 1962., sukladno odredbi članka 9.a BauGB. Primjena Uredbe je obvezujuća za sve planere na cijelom području SR Njemačke. Uredbom je, između ostaloga, uređeno:

- **vrste građevinskog korištenja** (*opće odredbe i građevinska područja; područja malih naselja, čista stambena naselja, opća stambena naselja, područja za očuvanje i razvitak stambenog korištenja; seoska područja, mješovita područja, središnja područja, područja poslovne namjene, područja industrijske namjene, posebna područja za odmor, područja posebne namjene, parkirališta za garaže, sporedni objekti i opće pretpostavke za dopustivost gradnje građevina*);
- **mjere građevinskog korištenja** (*određivanje mjera građevinskog korištenja, granice za određivanje mjera građevinskog korištenja, visina građevina, koeficijent izgrađenosti građevne čestice, koeficijent iskoristivosti građevne čestice, koeficijent volumena građevine, parkirališta, garaže i zajednički objekti*);
- **načini gradnje** (*način gradnje, prekomjerno izgrađene zemljišne čestice*).

Svrha Uredbe je stvaranje pravnih instrumenata, koji omogućuju planerima, na jedinstven način, planirati gospodarski optimalno korištenje građevinskog zemljišta uz minimalne troškove gradnje tehničke urbanističke infrastrukture, homogenizaciju i očuvanje slike naselja, sprječavanje devastacije naslijeđenih povijesnih urbanističkih cjelina, a time i sprječavanje gradnje neprimjerenih građevina u već oblikovanim i izgrađenim građevinskim po-

⁴ Zakonom o prostornom uređenju nisu uređeni: urbana komasacija, izvlaštenje na obuhvatu PUP-a, i financiranje gradnje tehničke urbanističke infrastrukture na obuhvatu PUP-a, sukladno urbanističkoj gustoći i stvarnim troškovima.

⁵ Posebno urbanističko pravo nije uređeno Zakonom o prostornom uređenju (Nar. nov., br. 153/13).

⁶ Čl. 192. Odbor vještaka.
Čl. 193. Zadaće odbora vještaka.
Čl. 194. Prometna (tržišna) vrijednost.
Čl. 195. Pregled kupoprodajnih cijena.
Čl. 196. Orijetacijske vrijednosti zemljišta.
Čl. 197. Ovlast odbora vještaka.
Čl. 198. Viši odbor vještaka.
Čl. 199. Ovlasti.

⁷ Prijevod Uredbe nalazi se u knjizi: V. Krtalić, PLANIRANJE KORIŠTENJA ZEMLJIŠTA- usporedba načina i sustava planiranja u nekim državama članicama EU i Republike Hrvatske, nakladnik Novi informator, prosinac 2009., str. 579-593.

dručjima. **Posebnu važnost ta Uredba ima u postupku procjene tržišne vrijednosti zemljišnih čestica** jer se njome utvrđuju najvažniji ulazni podatci koji utječu na tržišnu vrijednost zemljišne čestice, primjerice: namjena (vrsta građevinskog područja), koeficijent izgrađenosti građevne čestice i koeficijent iskoristivosti građevne čestice. Naime, **podatke iz te Uredbe moraju primjenjivati svi planeri na cijelom području SR Njemačke u postupku izrade planova korištenja zemljišta odnosno utvrđivanja namjene pojedinih građevinskih područja.** Ona je omogućila postizanje transparentnosti tržišta nekretnina u SR Njemačkoj izradom karata s orijentacijskim vrijednostima zemljišnih čestica, u kojima su, jednoznačno prikazane namjene pojedinih građevinskih područja na cijelom području njemačkih gradova, dok Republika Hrvatska nije donijela usporediv akt kojim se, jedinstveno, na cijelom području Republike Hrvatske, uređuju vrste i namjena građevinskih područja, način korištenja, izgrađenost i iskoristivost građevne čestice, nego je to prepušteno planerima, da odredbama prostornih planova uređuju uvjete izgrađenosti i iskoristivosti građevne čestice.

2.4. Odbori vještaka, zbirke kupoprodajnih cijena i orijentacijske vrijednosti zemljišta

Osnivanje odbora vještaka i njihove zadaće uređeni su u Bavarskoj **Uredbom o odborima vještaka, sastavljanju zbirke kupoprodajnih cijena i orijentacijskim vrijednostima zemljišta⁸, sukladno odredbama članka 199. st. 2. BauGB.** Glavna zadaća Odbora vještaka je da vodi *pregled kupoprodajnih cijena*, procjenjuje, i na temelju tih podataka, izračunava *orijentacijske vrijednosti građevinskog zemljišta* i druge podatke nužne za njihov izračun. Odbor vještaka za procjenu nekretnina sastavlja stručna izvješća o *tržišnoj vrijednosti izgrađenih i neizgrađenih građevinskih čestica* i dostavljati ih ako to traže:

- nadležna tijela za urbanističko planiranje odnosno provođenje urbanističkih planova
- tijela nadležna za utvrđivanje vrijednosti neizgrađene i izgrađene građevne čestice, ili naknade za neku građevnu česticu ili naknade nekog prava na toj čestici na temelju drugih propisa
- vlasnici, opunomoćenici s njima jednakim pravima, korisnici drugih prava na katastarskoj čestici
- javno imenovani i prisegnuti vještaci za procjenu vrijednosti zemljišnih čestica
- vještaci za procjenu vrijednosti zemljišnih čestica koji su certificirani kod akreditiranih tijela sukladno Zakonu o tijelima za akreditaciju, odnosno normi DIN EN ISO/IEC 17024+ sudovi i upravna tijela.

Stručni nalazi, ako nije drukčije uređeno ili ugovoreno, nemaju obavezan učinak. Radi vođenja pregleda kupovnih cijena porezna uprava treba, za svaki ugovor kojim se netko obavezuje, uz naknadu ili putem zamjene, prenijeti vlasništvo nad zemljišnom česticom drugom vlasniku kao i na zasnivanje prava građenja, dostaviti ovjeren prijepis ugovora odboru vještaka.

Podatke iz pregleda kupoprodajnih cijena (zbirke kupoprodajnih cijena) smije se upućivati samo nadležnom financijskom tijelu u svrhu oporezivanja. Moraju se poštovati propisi prema kojima se isprave ili spisi mora-

ju upućivati sudovima ili državnom tužilaštvu. Za svako općinsko područje treba, na temelju kupovnih cijena, izračunati orijentacijske položajne vrijednosti zemljišta, uzimajući u obzir različitosti urbanističkog razvoja, a najmanje za zemljišta gdje je utvrđena obveza plaćanja doprinosa te gdje ona nije utvrđena.

U izgrađenim područjima treba izračunati orijentacijske vrijednosti zemljišta s onom vrijednošću koja bi se dobila za neizgrađenu građevnu česticu. Odbor vještaka može prikupljati usmene ili pisane obavijesti stručnjaka i osoba koje mogu dati podatke o zemljišnim česticama, i ako je nužno za izračun novčanih isplata u postupku urbane komasacije i o katastarskim česticama koje treba uključiti radi usporedbe.

SADRŽAJ UREDBE

o odborima vještaka, sastavljanju zbirke kupoprodajnih cijena i orijentacijskim vrijednostima zemljišta sukladno odredbama čl. 199. st. 2. Građevinskog zakonika (BauGB)

Prvi dio: Odbori vještaka

- Čl. 1. Osnivanje i nadležnost
- Čl. 2. Ustroj odbora vještaka
- Čl. 3. Imenovanje vještaka
- Čl. 4. Obveze počasnih vještaka
- Čl. 5. Opoziv vještaka
- Čl. 6. Određivanje vještaka u pojedinom slučaju, donošenje odluka
- Čl. 7. Naknada vještaka za obavljanje aktivnosti
- Čl. 8. Zadaće predsjednika
- Čl. 9. Ustroj i zadaće stručne službe (*Stručna služba odbora vještaka je tijelo kotarske Uprave; Stručna služba vodi poslove odbora vještaka na temelju naloga i naputaka Predsjednika*).
- Čl. 10. Postupak pribavljanja podataka i sastavljanja zbirke kupoprodajnih cijena
- Čl. 11. Informacije iz zbirke kupoprodajnih cijena
- Čl. 12. Orijetacijske vrijednosti zemljišta
- Čl. 13. Ostali potrebni podatci za utvrđivanje vrijednosti
- Čl. 14. Naknada za izradu nalaza i stručnog mišljenja
- Čl. 15. Pristojbe i troškovi za izradu nalaza i stručnog mišljenja

Drugi dio: Viši odbor vještaka za vrijednosti zemljišnih čestica u Državi Bavarskoj

- Čl. 16. Osnivanje
- Čl. 17. Ustroj
- Čl. 18. Imenovanje i opoziv vještaka
- Čl. 19. Određivanju vještaka u pojedinom slučaju
- Čl. 20. Zadaće, suradnja odbora vještaka s višim odborom vještaka
- Čl. 21. Naknada vještaku za obavljenu aktivnost
- Čl. 22. Stručna služba višeg odbora vještaka
- Čl. 23. Primjena propisa o odborima vještaka

Treći dio: Završne odredbe

- Čl. 23.a Prijelazne odredbe
- Čl. 24. Stupanje na snagu
München, 5. travnja 2005.; posljednji put izmijenjena i dopunjena 30. rujna 2014.

Predsjednik Bavarske Vlade: **Dr. Edmund Stoiber**
Bavarsko ministarstvo unutarnjih poslova: **Dr. Günter Beckstein, državni ministar**

⁸ Verordnung über die Gutachterausschüsse, die Kuppreissammlungen und die Bodenrichtwerte nach dem Baugesetzbuch (Gutachterausschussverordnung - BayGaV) od 5. 4. 2005., GVBl 2005, S. 88, posljednji put izmijenjena i dopunjena 30. 9. 2014.

2.5. Načela procjene tržišne vrijednosti zemljišnih čestica

Na temelju odredbe stavka 1. članka 199. Građevinskog zakonika, Savezna vlada je, uz suglasnost Saveznog vijeća, donijela **Uredbu o načelima procjene tržišne vrijednosti zemljišnih čestica**⁹. Uredba je prvi put donesena 1961. godine. Tijekom njezine primjene četiri puta je izmijenjena i dopunjena (1972., 1988., 1997. i 2011.), ali u svoj strukturi nije se promijenila. Primjerice, posljednjom izmjenom struktura Uredbe također je zadržana, samo su promijenjeni naslovi pojedinih dijelova:

- **PRVI DIO** - riječi: »Područje primjene, opća načela i definiranje pojmova« zamijenjena su riječima: »Područje primjene, definiranje pojmova, opća načela postupka«

- **DRUGI DIO** - riječi: »Pribavljanje nužnih podataka« zamijenjene su riječima »Orijentacijske vrijednosti zemljišta i ostali potrebni podatci«

- **TREĆI DIO** - »Postupci procjene vrijednosti« - nije promijenjen

- **Prvi odlomak** - »Postupak usporedne vrijednosti« zamijenjen je riječima »Postupak usporedne vrijednosti, utvrđivanje vrijednosti zemljišta«

- **Drugi odlomak** - riječi »Postupak utvrđivanja vrijednosti iz budućeg prihoda« zamijenjene su riječima »Utvrđivanje vrijednosti iz budućeg prihoda«

- **Treći odlomak** - riječi »Postupak procjene prema građevinskoj vrijednosti« nije promijenjen.

Uredbom za procjenu tržišne vrijednosti zemljišnih čestica¹⁰ od 19. svibnja 2010., između ostaloga, izmjenama se uređuje postupak evaluacije orijentacijskih vrijednosti zemljišta i uzimanje u obzir dodatnih faktora koji utječu na vrijednost, primjerice energetska svojstva zgrade i urbanističke datosti. Područje primjene, odredbe o pojmovima, opća načela postupka procjene, orijentacijske vrijednosti ostali potrebni podatci te postupci procjene vrijednosti nekretnina ostali su nepromijenjeni.

Nakon donošenja **Uredbe o načelima procjene tržišne vrijednosti zemljišnih čestica**, sukladno odredbama Građevinskog zakonika i pokrajinskih propisa o osnivanju odbora vještaka za procjenu nekretnina, kojima je uređen postupak, način osnivanja i zadaće tih odbora, postignuta je još veća preglednost tržišta, izgrađenih i neizgrađenih građevinskih čestica. Uredbom je uređeno područje primjene, postupak procjene, utemeljen na uređenom sustavu urbanističkog planiranja, koji točno definira postupak prenamjene zemljišta iz poljoprivrednog i šumskog načina korištenja, u način građevinskog korištenja. Iz toga sustava proizlaze najvažniji čimbenici koji utječu na tržišnu vrijednost neizgrađene i/ili izgrađene zemljišne čestice:

- **prvo:** stanje planova prostornog uređenja, odnosno način korištenja zemljišne čestice u trenutku procjene njezine tržišne vrijednosti

- **drugo:** dopušteni način korištenja zemljišne čestice u građevinskom području

- **treće:** gornja granica iskoristivosti zemljišne čestice sukladno odredbi PUP-a.

Analizi svih triju skupina utjecajnih čimbenika pridružuje se i lokacija, koja često ima najvažniji utjecaj na tržišnu vrijednost nekretnine. Uredba o načelima procjene tržišne vrijednosti zemljišnih čestica strukturirana je u tri glavna dijela:

PRVI DIO: Područje primjene i opća načela procjene vrijednosti nekretnina: *predmet procjene vrijednosti nekretnine, stanje zemljišne čestice i opći vrijednosni odnosi, stanje i urbanistički razvitak, ostala stanja obilježja, neuobičajeni i/ili osobni odnosi i postupak procjene tržišne vrijednosti nekretnina.*

DRUGI DIO: Pribavljanje nužnih podataka: *nužni podatci, nizovi indeksa, koeficijenti za preračunavanje, kamatna stopa nekretnine i usporedivi pokazatelji za izgrađene građevne čestice.*

TREĆI DIO: Postupci procjene vrijednosti nekretnina: *postupak procjene prema usporednoj vrijednosti, postupak procjene vrijednosti iz budućeg prihoda i postupak procjene prema građevinskoj vrijednosti.*

Postupak procjene prema usporednoj vrijednosti pretežito se primjenjuje za utvrđivanje tržišne vrijednosti zemljišnih čestica, neizgrađenih građevinskih čestica, stanova i drugih samostalnih prostorija poslovne namjene koji imaju status posebnog dijela nekretnine. Također je primjenjiv i za izgrađene građevne čestice primjenom pokazatelja o usporedivim građevinama u koje se ubrajaju tržišne cijene izražene po jedinici mjere za određene vrste prostora, prihodi i troškovi gospodarenja.

Postupak procjene vrijednosti iz budućeg prihoda primjenjuje se za građevine koje ostvaruju prihode od zakupa ili najamnine. U postupku procjene, odvojeno se procjenjuje vrijednost zemljišne čestice i vrijednost građevine na temelju očekivanog budućeg prihoda tijekom preostalog vijeka gospodarski održivog korištenja. Postupak se temelji na primjereno pribavljenim ulaznim podatcima: vrijednosti građevne čestice, kamatnoj stopi nekretnine, procjeni budućeg prihoda, troškovima gospodarenja, ostatku vijeka gospodarski održivo korištenja te posebnim okolnostima koji utječu na tržišnu vrijednost nekretnine. *Taj postupak također se može nazvati »usporedni postupak« jer su svi glavni ulazni podatci pribavljeni usporedbom s odgovarajućim i usporedivim podatcima.*

Postupak procjene prema građevinskoj vrijednosti¹¹ poglavito se primjenjuje za građevine koje ne ostvaruju prihode nego ih koriste njihovi vlasnici. U ovom postupku također se posebno procjenjuje vrijednost zemljišne čestice posebno vrijednost građevine. Vrijednost građevine procjenjuje se na način da se, na temelju pokazatelja, utvrdi nova vrijednost građevine, utvrdi umanjene vrijednosti zbog starosti, možebitno nedostataka i šteta na građevini i drugih okolnosti koji utječu na vrijednost. Vrijednost: zemljišta, doprinosa i priključaka na tehničku urbanističku infrastrukturu, građevine, vanjskog uređenja građevne čestice, ugrađene opreme i nuzgrednih troškova daju vrijednost izgrađene građevne čestice.

⁹ Verordnung über Grundsätze für die Ermittlung der Verkehrswerte von Grundstücken, donesena je 7. 8. 1961.; izmijenjena i dopunjena: 15. 8. 1972., 6. 12. 1988., 18. 8. 1997. i 1. 7. 2010.; Prijevod Uredbe od 6. prosinca 1988. nalazi se u knjizi V. Krtalić: PLANIRANJE KORIŠTENJA ZEMLJIŠTA - usporedba načina i sustava planiranja u nekim državama članicama EU i Republike Hrvatske (str. 594-607), a komentar Uredbe na str. 265-295.

¹⁰ Erordnung über die Grundsätze für die Ermittlung der Verkehrswerte von Grundstücken (Immobilienwertermittlungsverordnung - ImmoWertV) donesena 19. 5. 2010., a stupila na snagu 1. 7. 2010. Istovremeno stavljena je izvan snage Uredba o načelima procjene prometne vrijednosti zemljišnih čestica (Wertermittlungsverordnung od 6. 12. 1988. (BGBl I S. 2209) posljednji put izmijenjena 18. 8. 1997. (BGBl I S. 2081).

¹¹ U knjizi V. Krtalića Načela procjene tržišne vrijednosti nekretnina, prema uzoru na njemačku Uredbu o načelima procjene tržišne vrijednosti nekretnina od 6. prosinca 1988. iscrpno je obrazloženo: područje primjene, opća načela procjene vrijednosti nekretnina, pribavljanje nužnih podataka te procjene vrijednosti nekretnina primjenom postupka usporedne vrijednosti, postupka procjene vrijednosti iz budućeg prihoda i postupka procjene prema građevinskoj vrijednosti, nakladnik Hrvatsko društvo sudskih vještaka, Zagreb, svibanj 2007.

SADRŽAJ UREDBE

o načelima procjene tržišne vrijednosti zemljišnih čestica
(Immobilienwertermittlungsverordnung
od 19. svibnja 2010. - BGBl. I S. 639)

PRVI DIO: Područje primjene, definiranje pojmova, opća načela postupka

- Čl. 1. Područje primjene
- Čl. 2. Načela utvrđivanja vrijednosti
- Čl. 3. Dan utvrđivanja vrijednosti i opći vrijednosni odnosi
- Čl. 4. Dan kakvoće i stanje zemljišne čestice
- Čl. 5. Stanje urbanističkog razvoja
- Čl. 6. Daljnje značajke zemljišne čestice
- Čl. 7. Neobični ili osobni odnosi
- Čl. 8. Utvrđivanje tržišne vrijednosti

DRUGI DIO: Orijentacijske vrijednosti zemljišta i ostali potrebni podatci

- Čl. 9. Pribavljanje nužnih podataka
- Čl. 10. Orijentacijske vrijednosti zemljišta
- Čl. 11. Nizovi indeksa
- Čl. 12. Koeficijenti za preračunavanje
- Čl. 13. Usporedivi pokazatelji za izgrađene zemljišne čestice
- Čl. 14. Pokazatelji prilagodbe tržištu i kamatne stope nekretnina

TREĆI DIO: Postupci procjene vrijednosti nekretnina

Prvi odlomak: Postupak usporedne vrijednosti, utvrđivanje vrijednosti zemljišta

- Čl. 15. Utvrđivanje usporedne vrijednosti
- Čl. 16. Utvrđivanje vrijednosti zemljišta

Drugi odlomak: Utvrđivanje vrijednosti iz budućeg prihoda

- Čl. 17. Utvrđivanje vrijednosti iz budućeg prihoda
- Čl. 18. Čisti prihod, Bruto prihod
- Čl. 19. Troškovi gospodarenja
- Čl. 20. Kapitalizacija i diskontiranje

Treći odlomak: Postupak procjene prema građevinskoj vrijednosti

- Čl. 21. Utvrđivanje građevinske vrijednosti
- Čl. 22. Troškovi građenja
- Čl. 23. Umanjenje vrijednosti radi starosti

ČETVRTI DIO: Završne odredbe

- Čl. 24. Stupanje na snagu i stavljanje izvan snage

Prilog 1 Multiplikatori za kapitalizaciju

Prilog 2 Faktori diskontiranja

2.6. Odbor vještaka za procjenu vrijednosti zemljišnih čestica u Gradu Münchenu

Odbor vještaka je samostalno kolegijalno tijelo stručnjaka orijentirano prema tržištu. Odbor je neovisan i nije vezan na bilo kakve naloge i napatke jedinice lokalne samouprave niti državne uprave. Odbor vještaka za vrijednosti zemljišnih čestica na području Glavnog pokrajinskog grada Münchena sastoji se, sukladno zakonskim odredbama, od predsjedavajućeg, njegovog zamjenika, 29 počasnih članova, kao i predstavnice uprave za graditeljstvo i dva predstavnika uprave za financije. Počasni članovi delegirani su iz subjekata koji se bave nekretninama, graditeljstvom i financijama. Oni raspolazu mnogobrojnim iskustvima, a osobito stručnim znanjima u području arhitekture, inženjerskog graditeljstva,

geodezije, bankarstva, nekretnina, vođenja građevinskih projekata investiranja i oni su najvećim dijelom općepri-segnuti vještaci. Taj interdisciplinarni sastav odbora jamči kompetentna rješenja, poglavito kompleksnih zadataka procjena tržišne vrijednosti nekretnina. **Članove odbora vještaka imenovalo je Vijeće Grada Münchena na rok od četiri godine.**

Da bi se moglo procijeniti višeslojno i djelomično problematično tržište nekretnina u Gradu Münchenu, potrebna je stručno obrađena i svhovitata datoteka podataka o kupovnim cijenama. Iz ugovora o kupnji zemljišta, koje obvezno nadležna tijela moraju dostavljati stručnoj službi odbora vještaka, sukladno odredbi članka 195. BauGB, stručna služba vrednuje dostavljene ugovore i sastavlja pregled kupoprodajnih cijena, koje se mogu koristiti kao vjerodostojni podatci u postupku procjene tržišne vrijednosti nekretnina.

Na području Grada Münchena stručna služba odbora vještaka¹² obradi oko 13.000 zaključenih ugovora. Tijekom proteklih godina na temelju obrađenih podataka nastala je sveobuhvatna datoteka o kretanju cijena pojedinih vrsta nekretnina.

Odbor vještaka ima daljnje zakonske obveze koje se očituju u utvrđivanju prosječnih vrijednosti određenih vrsta zemljišta - takozvanih orijentacijskih vrijednosti zemljišta i njihovu objavljivanju, kontinuirano, u točno određenim rokovima. Utvrđivanje orijentacijskih vrijednosti zemljišta provodi stručna služba odbora vještaka na temelju brižljive obrade pribavljenih podataka. Odbor vještaka objavljuje orijentacijske vrijednosti zemljišta svake dvije godine, i to 31. prosinca svake parne godine. Orijentacijske vrijednosti zemljišta dostupne su svima i služe u prvom redu transparentnosti tržišta zemljišnih čestica, kao podatci za procjenu tržišne vrijednosti nekretnina i poreznim institucijama. **Također, odbor vještaka provodi procjene:**

- tržišne vrijednosti izgrađenih i neizgrađenih zemljišnih čestica
- tržišne vrijednosti vlasničkih stanova
- prava i tereta na zemljišnim česticama
- odštete za određene nedostatke nekretnina, ako to zahtijevaju: vlasnici, ili oni koji imaju jednaka prava kao vlasnici, tijela državne uprave, lokalne samouprave ili pravosudna tijela.

Svaku procjenu tržišne ili druge vrijednosti nekretnine provodi tročlana skupina, koju čine: jedan predstavnik stručne službe odbora kao predsjedavajući i dva člana, u pravilu javno imenovani i prisegnuti vještaci. Pri tome nije samo osigurana kvaliteta procjene na najvećoj mogućoj razini, nego i objektivna neutralnost. Procjene odbora vještaka uživaju visoko priznanje kod sudova osobito u delikatnim slučajevima.

Odbor vještaka objavljuje svake godine publikaciju »**Tržište zemljišnih čestica**«, kojom stavlja na raspolaganje, zakonom propisane informacije, kako privatnom gospodarstvu, tako udrugama i vještacima, primjerice: *najvažnije podatke o tržištu zemljišnih čestica, ukupnom prometu nekretnina, razinama i razvoju cijena za razne vrste nekretnina, nizove indeksa i kamatne stope raznih vrsta nekretnina.*

¹² Osoblje stručne službe Odbora vještaka čini deset suradnika iz područja: arhitekture, geodezije, građevinarstva i uprave koje raspolaze s ekspertnim znanjima stečenim tijekom dugogodišnjeg stručnog obrazovanja. Stručna služba obavlja poslove na temelju naloga i smjernica predsjednika odbora vještaka, obavlja vrednovanja niza ugovora, izrađuje nacрте stručnih mišljenja i nacрте odluka, koje donosi Odbor vještaka.

Te jedinstvene bazne informacije od velikog su gospodarskog značenja. One predstavljaju nezamjenjivu transparentnost tržišta nekretnina i one su pritom vrlo važno pomoćno sredstvo za donošenje odluka poduzetničkog i privatnog trgovanja kao i za donošenje odluka na političkoj razini.

2.7. Smjernice za procjenu tržišne vrijednosti zemljišnih čestica

Smjernice za procjenu tržišne vrijednosti zemljišnih čestica¹³ (*Wertermittlungsrichtlinien 2006 . WertR 2006*) od 1. ožujka 2006. objavljene su kao iscrpno obrazloženje primjene i provedbe Uredbe o načelima procjene tržišne vrijednosti zemljišnih čestica (*Wertermittlungsverordnung - WertV*) od 6. prosinca 1988. (*BGBI, I S. 2009*), posljednji put izmijenjene i dopunjene 18. kolovoza 1997. (*BGBI, I S. 2081*).

Smjernicama je uređeno:

- Opće smjernice za provedbu odredaba Uredbe o načelima procjene tržišne vrijednosti zemljišnih čestica
- Prava i tereti uknjiženi na zemljišnim česticama¹⁴
- Utvrđivanje vrijednosti zemljišta u posebnim slučajevima za potrebe jedinice lokalne samouprave
- Načela utvrđivanja vrijednosti neizgrađenih i izgrađenih građevinskih čestice u postupku izvlaštenja
- Uzorci obrazaca:
 - procjena tržišne vrijednosti neizgrađene zemljišne čestice
 - procjena tržišne vrijednosti izgrađene zemljišne čestice
 - opis građevine
 - sažetak procjene tržišne vrijednosti nekretnine
 - izvadak iz elaborata procjene tržišne vrijednosti građevne čestice za potrebe savezne države
 - troškovi gospodarenja nekretninom: troškovi upravljanja, troškovi održavanja, dodatci i odbitci za pojedina slučajeve, gubitak najamnina
 - tablica multiplikatora u postupku procjene prema vrijednosti iz budućeg prihoda
 - izračun bruto razvijene površine građevine
 - prosječan gospodarski održivi vijek korištenja građevina
 - normalni troškovi građenja za razne vrste građevina
 - tablice za umanjenje građevinske vrijednosti zbog starenja
 - faktor diskontiranja
 - amortizacijski faktor
 - uzorak ugovora o pravu građenja za stambene svrhe
 - koeficijenti za preračunavanje za zemljišne čestice istovrsne namjene, ali različitih koeficijenata bruto izgrađene površine.

Posebno poglavlje obrađuje procjenu tržišne vrijednosti ugovorenog prava građenja i tržišne vrijednosti zemljišnih čestica na kojima je uspostavljeno pravo građenja. Smjernice je objavilo Savezno ministarstvo za promet, graditeljstvo i urbanizam, s ciljem primjene jedinstvenih ulaznih podataka i jedinstvenih sadržaja elaborata kojima se procjenjuje tržišna vrijednost neke neizgra-

dene ili izgrađene zemljišne čestice. Također, Smjernice sadržavaju popis zakona i drugih pravnih akata na koje vještaci moraju usredotočiti posebnu pozornost tijekom postupka procjene tržišne vrijednosti neke nekretnine.

2.8. Imenovani i prisegnuti vještaci za procjenu vrijednosti nekretnina

Pod pojmom »Imenovani i prisegnuti vještaci za procjenu nekretnina« razumijevaju se vještaci koji su uspješno obavili postupak certifikacije za određeno područje vještačenja. Naime, u SR Njemačkoj uređen je sustav certifikacije vještaka za određena područja. Opće informacije i uvjete za pristupanje certifikaciji vještaka za procjenu vrijednosti nekretnina i sadržaj ispita za certifikaciju vještaka za utvrđivanje vrijednosti nekretnina, s težištem na procjenu tržišne vrijednosti uključivo i vrednovanje za financijsko-gospodarske svrhe izradio je i objavio njemački **Institut za vještačenje**¹⁵. Institut preuzima mnogobrojne zadatke koje bi inače trebali obavljati njegovi mnogobrojni članovi, rasterećuje ih i ujedno se brine za jedinstvene standarde. Primjerice, u općim informacijama, između ostaloga, istaknuto je sljedeće:

- **postupak certificiranja vještaka:** *pretpostavke za certifikaciju, podnošenje zahtjeva, ispit, nadzor vlasnika certifikata, obnova certifikata*

- **certifikat:** *trajanje certifikata, područja važnosti*

- **uvjeti certifikacije za vještake** za vrednovanje nekretnina, s težištem na tržišnu vrijednost uključivo i vrednovanje za financijske svrhe: *stečeno zvanje vještaka, postupak certifikacije, prava i obveze, naputak za certifikaciju.*

Institut je također iscrpno ubrojio područja koja su predmet ispita za certifikaciju vještaka za utvrđivanje vrijednosti nekretnina s težištem na procjenu tržišne vrijednosti i vrednovanje za financijsko-gospodarske svrhe, primjerice:

- ekonomska znanja: *struktura i funkcionalna povezanost zemljišne čestice, i tržište najamnina i zakupnina*

- ekonomika poduzeća: *bilanciranje i račun dobiti i gubitaka, analiza bilance, financiranje gradnje, vrednovanje poduzeća*

- razvoj i aktualno stanje na tržištu nekretnina: *zemljišne čestice, tržište najamnina, tržište građevinskih objekata i kapitala*

- prava i tereti na zemljišnim česticama i njihov utjecaj na vrijednost nekretnina

- matematička i statistička znanja

- metode analize nekretnina i razvoj projekata nekretnina

- tehnička znanja

- poznavanje propisa javnog građevinskog prava

- poznavanje propisa o procjeni vrijednosti nekretnina

- poznavanje postupaka utvrđivanja vrijednosti nekretnina: *postupak usporedne vrijednosti, postupak procjene vrijednosti iz budućeg prihoda, postupak procjene prema građevinskoj vrijednosti*

- poznavanje posebnih postupaka vrednovanja i posebnih metoda kao i posebnosti kod posebnih slučajeva utvrđivanja vrijednosti.

¹³ *Bekanntmachung der Neufassung der Richtlinien für die Ermittlung der Verlehrswerte (Marktwerte) von Grundstücken (Wertermittlungsrichtlinien 2006 - WertR 2006) od 1. 3. 2006.; Bundesministerium für Verkehr, Bau und Stadtentwicklung im Auftrag Dr. Johannes Stemmler*

¹⁴ *Utvrđivanje vrijednosti prava i tereta na zemljišnim česticama uređeno je hrvatskim Zakonom o procjeni vrijednosti nekretnina, poglavlje 4. POSEBNI NAČINI PROCJENE VRIJEDNOSTI NEKRETNINA, (čl. 29.-56.)*

¹⁵ *Institut za vještačenje (Institut für Sachverständigenwesen) osnovan je 1974. godine. Tijekom svojeg postojanja etablirao se kao ponuditelj mjera za kvalifikaciju - certificiranje vještaka i kao priznati forum za razvoj kvalitetnih standarda u vještačenju te kao kompetentan partner politike koja se odnosi na pitanja vještaka.*