

SADRŽAJ I BITNI ELEMENTI PROCJEMBENOG ELABORATA

Hrvatska banka za obnovu i razvitak (u daljnjem tekstu: HBOR) u svom kreditnom poslovanju, ovisno o kreditnom programu, vrsti i namjeni kredita, prihvaća kao instrument osiguranja otplate kredita i zasnivanje založnog prava na nekretninama.

Ovaj informativni letak detaljno razrađuje sadržaj elaborata procjene vrijednosti nekretnina (u daljnjem tekstu: Procjembeni elaborat), elaborata koji se spominje u javno objavljenom Pravilniku o uvjetima osiguranja plasmana HBOR-a, pod dijelom uobičajeni instrumenti osiguranja.

I. UVOD

Procjembeni elaborati trebaju jasno i transparentno prikazati tržišnu vrijednost nekretnine primjenom adekvatne metode procjene vrijednosti nekretnine i trebaju biti izrađeni pažnjom dobrog stručnjaka uzimajući u obzir sve raspoložive dokaze kako bi rezultat procjene bio održiv i nakon provjere od strane HBOR-a.

Obilazak i pregled stanja nekretnine i provjera zakonitosti izgrađenih građevina su obavezni, a iznimke bez obilaska/pregleda izgrađenih građevina su samo ponovne revizije ili periodične procjene za potrebe periodičnog vrednovanja nekretnina koje se u skladu sa odredbama članka 69. Pravilnika o metodama procjene vrijednosti nekretnina. Ponovni obilazak je potreban i kod periodičnog vrednovanja ako je u međuvremenu bilo fizičkih oštećenja građevine (požar, oluja, potres i sl.) ili dogradnji/nadogradnji/rekonstrukcija, koji su promijenili prethodno stanje izgrađenih građevina prikazanih u izvornom/prethodnom Procjembenom elaboratu.

Procjembeni elaborat mora biti izrađen u skladu sa Zakonom o procjeni vrijednosti nekretnina - NN 78/15 (dalje u tekstu: Zakon) i Pravilnikom o metodama procjene vrijednosti nekretnina - NN 105/15 (dalje u tekstu: Pravilnik), kao i svim budućim izmjenama Pravilnika i Zakona. Može biti izrađen i u skladu s međunarodnim standardima procjenjivanja (EVS – European Valuation Standards ili drugi), a isto mora biti jasno i transparentno istaknuto u Procjembenom elaboratu.

Za sve nekretnine, odnosno izgrađene građevinske čestice na kojima se planira upisati hipoteka, a za potrebe utvrđivanja osnovice za osiguranje, uvijek je potrebno da Procjembeni elaborat sadrži i troškovnu metodu prema Pravilniku.

Ukoliko je u jednom Procjembenom elaboratu sadržano više procjenjivanih građevina i/ili zemljišta ponuđenih za osiguranje, potrebno je da elaborat sadrži tržišne pojedinačne vrijednosti svake od pojedinačnih građevina i/ili zemljišta, te zbirnu vrijednost istih.

Za nekretnine koje sadržavaju nezakonite/ilegalne dijelove ili cijele građevine, u Procjembenom elaboratu potrebno je iskazati vrijednost samo zakonito izgrađenih građevina ili njihovih dijelova, a samu tržišnu vrijednost umanjiti za trošak uklanjanja nezakonito izgrađenih dijelova ili cijelih građevina. Nezakonito izgrađene samostalne građevinske cjeline ili nezakonito izgrađeni dijelovi građevine se ne uključuju u tržišnu vrijednost nekretnine i to mora biti jasno vidljivo i istaknuto u Procjembenom elaboratu.

II. SADRŽAJ I BITNI ELEMENTI PROCJEMBENOG ELABORATA

Procjembeni elaborat koji se dostavlja u HBOR mora biti digitalno potpisan ili uvezan s numeriranim stranicama. Procjembeni elaborat treba biti potpisan i ovjeren od strane stalnog sudskog vještaka/procjenitelja koji je izradio elaborat i dostavljen uvezan ili digitalno potpisan na način kojim se onemogućava njegova izmjena/dopuna. Procjembeni elaborat treba minimalno sadržavati slijedeće dijelove:

- 1. naslovnicu s općim podacima**
- 2. sažetak i rekapitulaciju važnih podataka**
- 3. imenovanje**
- 4. popis primijenjenih propisa te korištene stručne i znanstvene literature**
- 5. zadatak s danom vrednovanja, danom kakvoće i opisom procjenjivane nekretnine**
- 6. rezultate očevida s priloženim karakterističnim fotografijama**
- 7. utvrđivanje kakvoće procjenjivane nekretnine**
- 8. prikaz i analiza općih vrijednosnih odnosa na tržištu nekretnina**
- 9. prikaz i analiza pribavljenih podataka uz navođenje izvora**
- 10. obrazloženje za odabir metode**
- 11. međuvremensko i interkvalitativno izjednačenje**
- 12. statističku obradu i izračun**
- 13. novu i/ili sadašnju građevinsku vrijednost i energetska certifikat nekretnine**
- 14. fizičke klimatske rizike**
- 15. zaključak**
- 16. prilozi**

U nastavku se daju detaljnija obrazloženja pojedinih dijelova Procjembenog elaborata.

III. OBRAZLOŽENJE SADRŽAJA I BITNIH ELEMENATA

Detaljnija obrazloženja i sadržaj pojedinih elemenata Procjembenog elaborata navodi se u nastavku prema redoslijedu sadržaja Procjembenog elaborata:

Ad1) - naslovnica s općim podacima

Podrazumijeva opće podatke o samoj nekretnini kako se uobičajeno i iskazuju na naslovnicama procjembenih elaborata (reprezentativna fotografija nekretnine, adresa i vrsta nekretnine, podaci o samom procjenitelju, broj elaborata, datum i mjesto izrade, te svrhu izrade procjembenog elaborata koja se odnosi na vrstu pravnog posla zbog kojeg se i izrađuje Procjembeni elaborat).

Ad 2) - sažetak i rekapitulacija važnih podataka

Procjembeni elaborat treba sadržavati zasebnu stranicu na kojoj su u obliku tablice sažeti sadržajno bitni elementi Procjembenog elaborata, kako bi se i bez detaljnije analize i stručnog znanja mogli odmah i sagledati bitni elementi Procjembenog elaborata za potrebe početka procesa obrade zahtjeva i zasnivanja zaloga na nekretnini.

Izgled tablice sažetka i rekapitulacije važnih podataka Procjembenog elaborat je slijedeći:

SAŽETAK I REKAPITULACIJA VAŽNIH PODATAKA				
A) OSNOVNI PODACI				
1.1.	Naručitelj		1.6.	Adresa vještaka/procj.
1.2.	Adresa naručitelja		1.7.	Datum narudžbe
1.3.	Procjenitelj		1.8.	Datum očevida
1.4.	Adresa procjenitelja		1.9.	Datum kakvoće
1.5.	Vještak/Procjenitelj		1.10.	Datum vrednovanja
Napomena:				
B) NEKRETNINA				
2.1.	Vrsta nekretnine		2.12.	GBP (m2)
2.2.	Vrsta zgrade-HKA		2.13.	KVP(m2)
2.3.	Adresa nekretnine		2.14.	Godina izgradnje
2.4.	Županija		2.15.	Godina rekonstrukcije ili renovacije
2.5.	Grad/Četvrt		2.16.	Tržišna vrijednost (€)
2.6.	Općina		2.17.	Tržišna vrijednost budućeg stanja (€)
2.7.	Glavna metoda		2.18.	Fizički klimatski rizik
2.8.	Utrživost nekretnine		2.19.	NGV (€)
2.9.	Eprim (kWh/m2)		2.20.	SGV (€)
2.10.	Eprim (Razred)		2.21.	Dovršenost (%)
2.11.	Alternativna upotreba		2.22.	Stanje nekretnine
Napomena:				
C) ZEMLJIŠNO KNJIŽNI I DRUGI PODACI				
ZEMLJIŠNO KNJIŽNI IZVADAK			POSJEDOVNI LIST	
3.1.	Općinski sud/ZK odjel		3.8.	Katastarski ured
3.2.	Katastarska općina		3.9.	Katastarska općina
3.3.	ZK uložak/podul.		3.10.	Broj posjedovnog lista
3.4.	Broj ZK čestice:		3.11.	Broj katastarske čestice
3.5.	Vlasnik:		3.12.	Posjednik
3.6.	Udio vlasništva:		3.13.	Udio posjeda
3.7.	Površina ZK čestice		3.14.	Površina kat.čestice
Napomena:				
STATUS, PRAVA I TERETI				
3.15.	Status u ZK		3.18.	Status u kat.operatu:
3.16.	Legalitet		3.19.	Pristup do JPP
3.17.	Pozitivna zabilježba		3.20.	Komunalna opremljenost
Napomena:				

U nastavku se daju detalji pojedinih dijelova tablice:

A) OSNOVNI PODACI- PREMA SADRŽAJU IZ TABLICE

1.1.-Naručitelj: Ime pravne ili fizičke osobe naručitelja Procjemenog elaborata

1.2.-Adresa naručitelja: Adresa naručitelja Procjemenog elaborata

1.3.- Procjenitelj: Ime procjenitelja pravne osobe, koja posjeduje valjano rješenje od nadležnog Ministarstva ili suda, za područje procjene vrijednosti nekretnina.

1.4.- Adresa procjenitelja: Adresa procjenitelja pravne osobe.

1.5.- Vještak/Procjenitelj: Ime i prezime ovlaštenog vještaka fizičke osobe, koji je potpisao Procjembeni elaborat i posjeduje valjano rješenje od nadležnog Ministarstva ili suda, za područje procjene vrijednosti nekretnina

1.6.- Adresa vještaka/procjenitelja: Adresa fizičke osobe ovlaštenog vještaka

1.7.- Datum narudžbe: Datum kad je naručena izrada procjemenog elaborata

1.8.- Datum očevida: Prema Pravilniku datum kad je obavljen očevid radi utvrđivanja stanja i drugih obilježja procjenjivane nekretnine

1.9.- Datum kakvoće: Prema Pravilniku datum na koji se odnosi stanje (kakvoća) nekretnine koje je mjerodavno za procjenu vrijednosti nekretnine

1.10.- Datum vrednovanja: Prema Pravilniku datum na koji se odnosi procjena vrijednosti nekretnine

B) NEKRETNINA- PREMA SADRŽAJU IZ TABLICE

2.1.-Vrsta nekretnine: Vrsta nekretnine prema prilagođenom popisu prikazanom u Prilogu 1. ovog informativnog letka

2.2.-Vrsta zgrade-HKA: Vrsta zgrade prema pokazateljima troškova građenja što periodično izdaje HKA-Hrvatska komora arhitekata

2.3.- Adresa nekretnine: Adresa procjenjivane nekretnine

2.4.- Županija: Županija kojoj lokacijski pripada procjenjivana nekretnina

2.5.- Grad/Četvrt: Grad/Četvrt kojima lokacijski pripada procjenjivana nekretnina

2.6.- Općina: Općina kojom lokacijski pripada procjenjivana nekretnina

2.7.- Glavna metoda: Glavna metoda koja je korištena za procjenu tržišne vrijednosti nekretnine, sukladno Pravilniku

2.8.- Utrživost nekretnine: Mogućnost utrživosti nekretnine prema vlastitoj metodologiji procjenitelja, a prema slijedećoj gradaciji utrživosti: 1. Izvrsna utrživost - visoko likvidno; 2. Vrlo dobra utrživost - likvidno; 3. Prosječna utrživost - srednje likvidno; 4. Smanjena utrživost - slabo likvidno i 5. Slaba utrživost – nelikvidno

2.9.- Eprim (kWh/m²): Podatak iz energetskeg certifikata nekretnine koji iskazuje potrošnju primarne energije po jedinici mjere – kWh/m²

2.10.- Eprim (Razred): Podatak iz energetskeg certifikata nekretnine koji iskazuje energetski razred u koji spada predmetna nekretnina prema potrošnji primarne energije

2.11.- Alternativna upotreba: Alternativno moguće korištenje/upotreba predmetne nekretnine prema Pravilniku, ako je pravno dopustivo, gospodarski opravdano i fizički izvedivo.

2.12.- GBP (m²): Bruto površina prema Zakonu o prostornom uređenju i Pravilniku o načinu izračuna građevinske bruto površine

2.13.- KVP(m²): Korisna vrijednost površine prema Prilogu 1. Pravilnika o metodama procjene vrijednosti nekretnina

2.14.- Godina izgradnje: Godina izgradnje procjenjivane nekretnine. U slučajevima nadogradnji i/ili dogradnji, potrebno je i iskazati godine kad su se izvele predmetne nadogradnje/dogradnje

2.15.- Godina rekonstrukcije ili obnove: Godina zadnje rekonstrukcije i/ili renovacije na nekretnini, uključujući i renovaciju od utjecaja na energetske učinkovitost ukupne zgrade

2.16.- Tržišna vrijednost (€): Sadašnja tržišna vrijednost procjenjivane nekretnine na datum vrednovanja, a prema definiciji tržišne vrijednosti iz Zakona

2.17.- Tržišna vrijednost budućeg stanja (€): Buduća izražena tržišna vrijednost nakon završetka procesa ulaganja/izgradnje pod uvjetima završetka kako je definirano ishodenim aktom za gradnju i/ili glavnim projektom i nakon ishodenja propisanih dozvola za uporabu/korištenje.

2.18.- Fizički klimatski rizik: Utvrđeni konačni fizički klimatski rizik prema vlastitoj metodologiji procjenitelja, a prema slijedećoj gradaciji utvrđenog stupnja rizika: 1. Vrlo visoki rizik; 2. Visoki rizik; 3. Srednji rizik i 4. Niski rizik

2.19.- NGV (€): Nova građevna vrijednost primjenom troškovne metode vrednovanja, kad se radi o izgrađenim građevinskim česticama

2.20.- SGV (€): Sadašnja građevina vrijednost primjenom troškovne metode vrednovanja, uvažavajući starost, održivi vijek korištenja i druge elemente iz Pravilnika, kad se radi o izgrađenim građevnim česticama

2.21.- Dopršenost (%): Stupanj dovršenosti nekretnine vezano na izgradnju i opremanje sukladno elementima ishodenog akta za gradnju i/ili glavnog projekta

2.22.- Stanje nekretnine: Utvrđeno stanje nekretnine od strane procjenitelja, uvažavajući strukturno stanje, održavanje, renoviranje, oštećenja, starost i dr., elemente, a koje se klasificira kao: novo, vrlo dobro, dobro, zadovoljavajuće, neuporabljivo-potrebna obnova

C) ZEMLJIŠNO KNJIŽNI I DRUGI PODACI -PREMA SADRŽAJU IZ TABLICE

3.1.- Općinski sud/ZK odjel: Ime Općinskog suda i zemljišno-knjižnog odjela kojem pripada procjenjivana nekretnina

3.2.- Katastarska općina: Ime katastarske općine kojoj pripada procjenjivana nekretnina, a prema podacima zemljišno-knjižnog odjela

3.3.- ZK uložak/poduložak: Broj zemljišno-knjižnog uloška i broj poduloška prema zemljišno-knjižnim podacima za predmetnu procjenjivanu nekretninu

3.4.- Broj ZK čestice: Broj zemljišno-knjižne čestice prema zemljišno-knjižnim podacima za predmetnu procjenjivanu nekretninu

3.5.- Vlasnik: Ime i prezime upisanog vlasnika prema zemljišno-knjižnim podacima za predmetnu procjenjivanu nekretninu

3.6.- Udio vlasništva: Razlomak ili postotak udjela vlasništva prema zemljišno-knjižnim podacima za predmetnu procjenjivanu nekretninu

3.7.- Površina ZK čestice: Ukupna površina zemljišno knjižne čestice prema zemljišno-knjižnim podacima za predmetnu procjenjivanu nekretninu

3.8.- Katastarski ured: Ime katastarskog ureda prema podacima iz posjedovnog lista, za predmetnu procjenjivanu nekretninu

3.9.- Katastarska općina: Ime katastarske općine prema podacima iz posjedovnog lista, za predmetnu procjenjivanu nekretninu

3.10.- Broj posjedovnog lista: Broj posjedovnog lista prema podacima iz posjedovnog lista, za predmetnu procjenjivanu nekretninu

3.11.- Broj katastarske čestice: Broj katastarske čestice prema podacima iz posjedovnog lista, za predmetnu procjenjivanu nekretninu

3.12.-Posjednik: Ime i prezime upisanog posjednika prema podacima iz posjedovnog lista, za predmetnu procjenjivanu nekretninu

3.13.-Udio posjeda: Razlomak ili postotak udjela posjeda prema podacima iz posjedovnog lista, za predmetnu procjenjivanu nekretninu

3.14.-Površina čestice: Ukupna površina katastarske čestice prema podacima iz posjedovnog lista, za predmetnu procjenjivanu nekretninu

3.15.-Status u ZK: Podatak o statusu upisanosti predmetne procjenjivane nekretnine/zgrade u zemljišnim knjigama

3.16.-Legalitet: Podatak o legalitetu/zakovitosti izgrađenih objekata i dijelova predmetne procjenjivane nekretnine

3.17.-Pozitivna zabilješka: Osvrt na upisanost tzv. pozitivne zabilješke u zemljišnim knjigama za predmetnu procjenjivanu nekretninu, a vezano uz podatak o evidenciji priložene Uporabne dozvole

3.18.-Status u katastarskom operatu: Podatak o statusu je li predmetna procjenjivana nekretnina/zgrada ucrтана u katastarskom operatu i upisana u posjedovnom listu

3.19.-Pristup do JPP: Podatak o direktnom fizičkom pristupu predmetne procjenjivane nekretnine do javno prometne površine a prema slijedećoj gradaciji: 1.direktan fizički pristup; 2. indirektan preko susjedne čestice; 3.indirektan preko više čestica i 4.upisano pravo služnosti

3.20.-Komunalna opremljenost: Podatak o komunalnoj opremljenosti predmetne procjenjivane nekretnine, a prema slijedećoj gradaciji: potpuno opremljena, djelomično opremljena i nije opremljena

Ad 3) - imenovanje

Procjembeni elaborat treba sadržavati i važeće rješenje o imenovanju procjenitelja/vještaka iz područja procjene vrijednosti nekretnina, a isto tako treba sadržavati i izjavu procjenitelja/vještaka o nepristranosti i neovisnosti

Ad 4) - popis primijenjenih propisa te korištene stručne i znanstvene literature

Procjembeni elaborat treba sadržavati i popis izvora primijenjenih propisa te stručne i znanstvene literature s mogućnošću provjere

Ad 5) - zadatak s danom vrednovanja, danom kakvoće i opisom procjenjivane nekretnine

Procjembeni elaborat treba sadržavati, osim datuma izrade elaborata, datum vrednovanja na koji se odnosi procjena vrijednosti i datum kakvoće na koji se odnosi stanje (kakvoća) nekretnine koje je mjerodavno za procjenu vrijednosti. Potrebno je opisati potanko i prostornu identifikaciju nekretnine prema položaju u širem okruženju na temelju opisa i kartografskog prikaza, adrese i drugih prostornih podataka

Ad 6) -rezultate očevida s priloženim karakterističnim fotografijama

Procjembeni elaborat treba sadržavati fotografije (interijera, eksterijera i susjedstva) koje potvrđuju stvarno stanje nekretnine i obilježja okolnih nekretnina.

Opis lokacije (makro i mikro smještaj), pristup nekretnini s javno prometne površine (pristup osobnim automobilom, javnim prijevozom i sl.) i opremljenost infrastrukturom te osvrt na prostorno-plansku dokumentaciju (planirani prometni koridori, infrastrukturni koridori, projekti i sl.). Zapažanja procjenitelja trebaju biti tekstualno opisana i dokumentirana fotografijama, a nakon toga kvantificirana.

Podatak o useljivosti, postojećim zakupninama ako postoje, odnosno ključnim podacima o Ugovoru o zakupu (zakupljenoj površini, rokovima, indeksaciji cijena, prihodu od zakupa, uvjetima raskida i dr.)

Tehnički opis nekretnine (opis i stanje tehničkih elemenata i karakteristika, izračun površina - korisna, neto, bruto, volumen, GPM, popis manjkavosti i oštećenja, godina izgradnje, godina renovacije, postotak dovršenosti, opis ulaganja/ rekonstrukcije i nužnim dodatnim ulaganjima, itd.),

Usporedba zatečenog stanja na terenu prilikom očevida s raspoloživom dokumentacijom o legalnosti građevine i opisom nekretnine u zemljišnoj knjizi (zemljišnoknjižni izvadak, kopija katastarskog plana, akti o građenju, akti o uporabi, projektno-tehnička dokumentacija i dr.).

Ad 7) -utvrđivanje kakvoće procjenjivane nekretnine

U stanje odnosno kakvoću nekretnine ubrajaju se obilježja nekretnine, daljnja obilježja nekretnine i posebna značajna obilježja procjenjivane nekretnine iz Pravilnika i Zakona. Osim tehničkog opisa obvezno se za izgrađene građevne čestice opisuje stanje građevine, njezina namjena, način gradnje, oblikovanje, veličina, opremljenost, energetska svojstva i energetski razred te prinos od njezina korištenja.

Kad je stanje nekretnine od vještaka/procjenitelja klasificirano kao neuporabljivo-potrebna obnova, tada je potrebno da Procjembeni elaborat obavezno sadrži i projekciju potrebnog novčanog iznosa ulaganja kako bi se nekretnina dovela u uporabljivo stanje sukladno namjeni.

Obilježja od utjecaja na vrijednost nekretnine jesu pravna i stvarna svojstva nekretnine kao kategorija zemljišta, namjena površina, način korištenja i uređenje površina, prava i tereti koji utječu na vrijednost, doprinosi i priključci, akti o gradnji, položajna obilježja, vrijeme čekanja, predvidivi ostatak održivog vijeka korištenja i daljnja obilježja nekretnine (stvarno korištenje, prihodi, površina katastarske čestice, oblik katastarske čestice, pogodnosti za gradnju, onečišćenje i sl.

Ad 8) - prikaz i analiza općih vrijednosnih odnosa na tržištu nekretnina

U procjembenom elaboratu treba obuhvatiti opće vrijednosne odnose na tržištu nekretnina uvažavajući vrstu procjenjivane nekretnine, primjerice na način da se analizira tržište poslovnih nekretnina (a ne stambenih nekretnina) kad je procjenjivana nekretnina poslovne namjene. Opći vrijednosni odnosi na tržištu poslovnih ili stambenih nekretnina trebaju obuhvatiti cjelinu okolnosti koje su mjerodavne za oblikovanje cijene procjenjivane nekretnine na dan vrednovanja, pri uobičajenom poslovnom kretanju ponude i potražnje kao što su opća gospodarska situacija, tržište kapitala, gospodarski i demografski razvoj područja i dr. pokazatelji od utjecaja na definiranje tržišne vrijednosti.

Ad 9) - prikaz i analiza pribavljenih podataka uz navođenje izvora

U procjembenom elaboratu treba jasno naznačiti izvore podataka koji su korišteni za potrebe analize i izrade tržišne vrijednosti. Ako se kao izvori koriste direktno dohvaćeni podaci iz baze e_Nekretnine ili podaci pribavljeni iz izvotka iz zbirke kupoprodajnih cijena u Procjembenom elaboratu treba biti jasno vidljiva poveznica na sami izvor i sadržaj podataka. Ukoliko se kao izvor podataka koriste ugovori o kupoprodaji/najmu/zakupu iz arhive procjenitelja, iste je obvezno priložiti kao prilog Procjembenog elaborata.

Ad 10) - obrazloženje za odabir metode

Procjembeni elaborat treba sadržavati obrazloženje i pojašnjenje odabira glavne metode korištene pri kalkulaciji vrijednosti nekretnine. Poslovne nekretnine se procjenjuju prihodovnom metodom uz iznimku primjerice etažnih cjelina ili posebnih dijelova stambeno poslovnih ili poslovnih zgrada (lokal, ured i sl.) koje nisu zakupljene i mogu biti procijenjene i poredbenom metodom.

Od tri vrste metoda (prihodovna, poredbena i troškovna), osnovna ili glavna metoda se odabire prema vrsti procjenjivane nekretnine, uzimajući u obzir postojeće običaje u uobičajenom poslovnom prometu i druge okolnosti pojedinog slučaja, osobito u odnosu na raspoložive podatke. Tržišna vrijednost utvrđuje se iz rezultata korištene metode ili metoda, uz poštivanje značaja koji daje korištena metoda ili metode. Ako se koristi više propisanih metoda, jedna je metoda glavna, a ostale metode služe za potporu i provjeru rezultata, odnosno nije dopušten izračun tržišne vrijednosti nekretnina kao prosjeka rezultata po nekoliko metoda ili ponderiranjem tako dobivenih rezultata.

U slučaju posebnih značajnih obilježja procjenjivane nekretnine za koja ne postoje prikladni podatci koji omogućuju jednoznačnu procjenu vrijednosti nekretnine prema metodama koje propisuje Zakon i Pravilnik, za potporu i provjeru rezultata primijenjene metode iz Zakona i Pravilnika, dopušteno je korištenje drugih metoda i postupaka. Kod korištenja takvih drugih metoda i postupaka, a čija je osnovica za procjenu vrijednosti nekretnina isto tržišna vrijednost, treba u Procjembenom elaboratu zasebno i obrazložiti razlog odabira druge/potporne metode, a dobivene rezultate usporediti s rezultatima glavne metode iz Zakona i Pravilnika.

Ad 11) - međuvremensko i interkvalitativno izjednačenje

Procjembeni elaborat treba sadržavati međuvremensko i interkvalitativno izjednačavanje poredbenih nekretnina i/ili zakupa, kao i druge potrebne analize uvažavajući dostupne podatke, pokazatelje i obilježja poredbenih nekretnina i/ili zakupa kao i opće vrijednosne odnose na tržištu nekretnina, kakvoću i odabranu metodu procjenjivane nekretnine.

Ad 12) - statističku obradu i izračun

Pri samom interkvalitetnom izjednačavanju, ukoliko je isto potrebno provesti, treba biti vidljivo da je dokazana dovoljna podudarnost korištenih poredbenih podataka i da razlike u vrijednosti korištenih dodataka i odbitaka za interkvalitativno izjednačenje ne prelazi prag izlazne vrijednosti definiran Pravilnikom

Isto tako nakon provođenja međuvremenskog i interkvalitativnog izjednačenja treba biti dokazivo u Procjembenom elaboratu da je utjecaj neuobičajenih okolnosti i značajnih odstupanja uzet u obzir pri statističkoj obradi poredbenih podataka, a svako isključivanje pojedinačnih značajnih odstupanja prije provođenja međuvremenskog i interkvalitativnog izjednačavanja treba biti i obrazloženo u Procjembenom elaboratu.

Poredbena metoda se izrađuje korištenjem podataka o realiziranim cijenama zakupa/kupnje najmanje 3 (tri) slične nekretnine, a poželjno je radi statističke pouzdanosti rezultata i više od 7 (sedam) sličnih nekretnina, gdje postoje poredbeni podaci o realiziranim cijenama.

Ad 13) – nova i/ili sadašnja građevinska vrijednost i energetska certifikat

Procjembeni elaborat na temelju troškovne metode vrednovanja i za izgrađene građevne čestice, treba sadržavati i podatke o novoj i/ili sadašnjoj građevnoj vrijednosti nekretnine za potrebe definiranja osigurane osnovice police osiguranja nekretnine. Isto tako kad je primjenjivo, u Procjembenom elaboratu treba jasno biti naveden i podatak o energetske učinkovitosti zgrade temeljem podataka iz energetske certifikata (energetski razred nekretnine, datum izdavanja energetske certifikata, ovlaštena osoba, dokument o energetskom certifikatu). Energetski certifikat je certifikat iz kojega je vidljivo energetske svojstvo zgrade ili samostalne uporabne cjeline zgrade, izračunano u skladu s Metodologijom provođenja energetske pregleda zgrade, a ukoliko energetski certifikat nije priložen, isto treba biti jasno navedeno u Procjembenom elaboratu.

Ad 14) – fizički klimatski rizici

Procjembeni elaborat treba sadržavati ocjenu ranjivosti i konačno utvrđeni stupanj rizika predmetne nekretnine na fizičke klimatske opasnosti, pri čemu se klasifikacija klimatskih opasnosti (akutne i kronične) temelji na okviru EU Taksonomije i relevantnim smjernicama Europske središnje banke.

Klasifikacija fizičkih klimatskih opasnosti prema EU Taksonomiji obuhvaća 28 klimatskih opasnosti podijeljenih u četiri glavne kategorije (temperatura, vjetar, voda i čvrsta masa). U nastavku je, s obzirom na njihovu pojavnost u Republici Hrvatskoj, prikazan prilagođeni pregled relevantnih klimatskih opasnosti.

Popis klimatskih rizika u skladu s EU Taksonomijom			
Povezani s temperaturom	Povezani s vodom	Povezani s vjetrom	Povezani s krutom masom
Toplinski stres	Promjene u obrascima (kiša, tuča, snijeg/led)	Olujni vjetar	Erozija obale
Toplinski val	Podizanje razine mora	Grmljavinska superčelija	Odron
Hladni val/mraz	Prodor slane vode	Pijavica	Slijeganje
Šumski požar	Nestašica vode	Orkanski udari vjetra	Klizište
Kasni mraz	Suša		Potres
	Jake/obilne oborine		
	Poplava (obalna, fluvijalna, pluvijalna, podzemne vode)		

Ukoliko procjenjivana nekretnina ima ugrađena inženjerska rješenja i/ili mjere prilagodbe za ublažavanje fizičkih klimatskih opasnosti, u Procjembenom elaboratu treba jasno i nedvojbeno opisati sva rješenja/prilagodbe i jasno navesti jesu li uzeta u obzir u konačnoj procjeni fizičkog klimatskog rizika.

U tablici sažetka i rekapitulacije važnih podataka pod točkom 2.18.-Fizički klimatski rizik, upisuje se najlošiji/najnepovoljniji konačno utvrđeni stupanj rizika koji je utvrđen po bilo kojoj od četiri povezane klimatske opasnosti (temperatura, voda, vjetar i kruta masa)

Svaki procjenitelj ovisno o vrsti nekretnine i njejoj podložnosti klimatskom riziku, sukladno vlastitoj metodologiji, pažnjom dobrog stručnjaka, očevitom na terenu i uvidom u javno dostupne podatke (Hrvatske vode, Državni hidrometeorološki zavod, Hidrografski institut, Rezultati klimatskog modeliranja na sustavu HPC Velebit, Inženjersko-geološke karte, Civilna zaštita-procjena rizika od katastrofa, Karte potresnih područja i sl.) u Procjembenom elaboratu analizira izloženost/osjetljivost/ranjivost na pripadajuću klimatsku opasnost i ocjenjuje konačno utvrđeni stupanj rizika, podijeljen na sljedeće četiri kategorije.

Vrlo visoki rizik: S obzirom na vrstu nekretnine, održivi vijek korištenja nekretnine, ugrađene inženjerske mjere prilagodbe, geografsko područje, projekcije klimatskih promjena i pojavu klimatskog događaja, gotovo je sigurno da će se klimatski događaj pojaviti, a u varijanti pojave takvog klimatskog događaja nastalo bi značajno konstruktivno oštećenje nekretnine i/ili potpuno dugoročno zaustavljanje tijeka proizvodnje/poslovanja koji se odvija korištenjem nekretnine.

Visoki rizik: S obzirom na vrstu nekretnine, održivi vijek korištenja nekretnine, ugrađene inženjerske mjere prilagodbe, geografsko područje, projekcije klimatskih promjena i pojavu klimatskog događaja, vjerojatno je da će se klimatski događaj pojaviti, a u varijanti pojave takvog klimatskog događaja nastalo bi djelomično/lokalizirano konstruktivno oštećenje nekretnine i/ili privremeno/djelomično zaustavljanje tijeka proizvodnje/poslovanja koji se odvija korištenjem nekretnine.

Srednji rizik: S obzirom na vrstu nekretnine, održivi vijek korištenja nekretnine, ugrađene inženjerske mjere prilagodbe, geografsko područje, projekcije klimatskih promjena i pojavu klimatskog događaja, umjereno je vjerojatno da će se klimatski događaj pojaviti. U varijanti pojave takvog klimatskog događaja nastalo bi djelomično/lokalizirano umanjeno funkcionalnosti ili beznačajno oštećenje obrtničko-instalacijskih dijelova nekretnine, a klimatski događaj bi tijekom svog trajanja samo impulsno/privremeno djelovao na ometanje tijeka proizvodnje/poslovanja koji se odvija korištenjem nekretnine

Mali rizik: S obzirom na vrstu nekretnine, održivi vijek korištenja nekretnine, ugrađene inženjerske mjere prilagodbe, geografsko područje, projekcije klimatskih promjena i pojavu klimatskog događaja, malo je vjerojatno da će se klimatski događaj pojaviti. U varijanti pojave takvog klimatskog događaja ne bi nastala fizička šteta na nekretnini i klimatski događaj nije od utjecaja na tijek proizvodnje/poslovanja koji se odvija korištenjem nekretnine.

Ad 15) - zaključak

Procjembeni elaborat treba sadržavati zaključak s utvrđenom tržišnom vrijednosti nekretnine i naznakom jesu li obavezni porezi u prometu nekretnina uključeni.

Zaključak treba sadržavati i izražene jedinične tržišne vrijednosti po jedinici mjere kao što je EUR/m² zemljišne i katastarske čestice i/ili EUR/m²KVP-a i EUR/m²GBP-a objekta, a kod specifičnih poslovnih nekretnina i dodatno EUR/smještajnoj sobi (hoteli i sl.) ili EUR/kW instalirane snage (elektrane). Isto tako zaključak sadrži i mjesto izrade, datum izrade, potpis i pečat procjenitelja.

Ukoliko je u jednom Procjembenom elaboratu sadržano više procjenjivanih građevina i/ili zemljišta u zaključku trebaju biti izražene i pojedinačne jedinične tržišne vrijednosti po jedinici mjere i pripadajuće pojedinačne vrijednosti građevina i/ili zemljišta, te zbirna vrijednost svih građevina i/ili zemljišta.

Ad 16) – prilozi

Procjembeni elaborat treba sadržavati priloge koji su od značaja za jasno i transparentno prezentiranje procjembenog elaborata s potrebnom tehničkom i pravnom dokumentacijom (zk. izvatci, posjedovni list i izvod iz katastarskog plana, projekti, lokacijske informacije, izvadci iz prostornih planova, građevinske i lokacijske dozvole, uvjerenja, potvrde, izjave i druge isprave) te pomoćne izračune za utvrđivanje nužnih podataka, izvedenih za potrebe predmetne procjenjivane nekretnine.

IV. ZAKLJUČAK

HBOR prihvaća isključivo Procjembene elaborate koji sadrže sve potrebne elemente navedene u ovom informativnom letku.

Oni Procjembeni elaborati koji ne sadržavaju sve potrebne elemente, a ovisno o vrsti/količini nedostajućih dijelova i stručno-profesionalne razine razrade Procjembenog elaborata ili neće biti razmatrani ili će biti vraćeni na dopunu, za što će HBOR voditi internu evidenciju.

Za potrebe nedvojbenog i nedvosmislenog utvrđivanja same zakonitosti i identifikacije nekretnine, razrade i jasnoće prikazanog izračuna njene tržišne vrijednosti, Procjembeni elaborati trebaju pažnjom dobrog stručnjaka jasno i transparentno prikazati tržišnu vrijednost nekretnine primjenom adekvatne metode, kako bi rezultat procjene bio održiv nakon provjere od strane HBOR-a

PRILOG br.1. - Vrsta nekretnine

VRSTA NEKRETNINE (Odluka o klasifikaciji izloženosti u rizične skupine i načinu utvrđivanja kreditnih gubitaka)	POJAŠNJENJE
Poslovni objekti (uredi)	Jedna ili više prostorija u poslovnoj ili stambenoj ili stambeno- poslovnoj samostalnoj zgradi namijenjenoj obavljanju poslovne djelatnosti koje, u pravilu, čine samostalnu uporabnu građevinsku cjelinu unutar zgrade i imaju zaseban glavni ulaz u objekt (ured), a u njih ubrajamo urede i prostorije poslovnih, upravnih, uredskih, trgovačkih i uslužnih namjena te liječničke ordinacije unutar samostalnih zgrada
Poslovni prostori	Cjelovita samostalna zgrada s prostorima namijenjenim obavljanju poslovne djelatnosti, a u nju se ubrajaju; trgovački centri, skladišta, skladišni prostori, dućani, auto-kuće, zgrade uredske namjene, upravne zgrade, zgrade za trgovinu, distributivni centri, gradske robne kuće, domovi za starije i nemoćne, bolnice, medicinske zgrade, zgrade osnovne/srednje škole, vrtići, sportske dvorane, garaže i garažna mjesta koje se koriste u poslovne svrhe
Industrijski objekti	Slobodnostojeće ili samostalne zgrade kao što su tvornice, industrijski pogoni, industrijske zgrade, farme, proizvodne farme s pripadajućim poljoprivrednim zemljištima, objekti za proizvodnju električne energije, industrijski pogoni, obrtničko-zanatski pogoni, gospodarski pogoni, radionice, klaonice, pivovare, proizvodno-skladišne hale, proizvodno-poslovne hale, montažne hale i benzinske crpke
Poljoprivredne nekretnine	Uključuje mlinove, silose, plastenike/staklenike, staje za držanje i tov stoke s pripadajućim poljoprivrednim zemljištima, poljoprivredne silose, zgrade za uzgoj, proizvodnju i smještaj poljoprivrednih proizvoda te ostale poljoprivredne zgrade s pripadajućim poljoprivrednim zemljištima nužnim za funkcioniranje same proizvodnje
Turistički objekti	Objekti u kojima se obavlja djelatnost registrirana pri Ministarstvu turizma iz pripadajuće skupine iz Zakona o ugostiteljstvu i pripadajućih Pravilnika: hoteli, kampovi, objekti za smještaj, usluge u domaćinstvu, restorani i barovi te zabavni parkovi
Stambeni objekti	Neetažirana obiteljska kuća, stan i pripadajući dijelovi stana u etažnom vlasništvu koji su namijenjeni stanovanju
Stambena zgrada	Samostalna stambeno-poslovna ili stambena zgrada sa stanovima za prodaju i/ili iznajmljivanje uz uvjet da je zgrada dovršena i ima uporabnu dozvolu
Stan koji se koristi u poslovne svrhe	Stan koji se koristi u poslovne svrhe sukladno Pravilniku o obrtima koji se mogu obavljati u stambenim prostorijama
Poljoprivredno zemljište	Oranice, livade, pašnjaci, voćnjaci, maslinici, vinogradi, ribnjaci, zemljišta s trajnim nasadima i drugo zemljište namijenjeno obavljanju poljoprivredne djelatnosti ako se pretežnim dijelom i rabi u tu svrhu, a nisu uključeni pod poljoprivredne nekretnine ili industrijske objekte *pripadajuće poljoprivredno zemljište - podrazumijeva poljoprivredna zemljišta koja se uključuju pod pojmom "industrijski objekti" ili "poljoprivredne nekretnine" kada se ista nalaze upisana u istom zemljišno-knjižnom ulošku predmetnog industrijskog objekta ili poljoprivredne nekretnine i ista se ne odvajaju kao zasebno poljoprivredno zemljište
Građevinsko zemljište namijenjeno gradnji poslovne nekretnine	Neizgrađeno zemljište unutar granica građevinskog područja s namjenom za izgradnju uredskih prostora, poslovnog objekta, industrijskog objekta ili mješovitog objekta s pretežito poslovnom namjenom
Građevinsko zemljište namijenjeno gradnji stambene zgrade	Neizgrađeno zemljište unutar granica građevinskog područja s namjenom za izgradnju stambene zgrade
Građevinsko zemljište namijenjeno gradnji obiteljske kuće	Neizgrađeno zemljište unutar granica građevinskog područja s namjenom za izgradnju obiteljske kuće
Pravo građenja	Ograničeno stvarno pravo na nečijem zemljištu koje ovlašćuje svoga nositelja da na površini toga zemljišta ili ispod nje ima vlastitu zgradu, a svagdašnji vlasnik tog zemljišta dužan je to trpjeti. Pravo građenja je u pravnom pogledu izjednačeno s nekretninom. Zgrada koja je izgrađena, ili koja bude izgrađena, na zemljištu koje je opterećeno pravom građenja pripadnost je toga prava, kao da je ono zemljište
Nedovršene nekretnine u izgradnji - poslovna namjena-	Predstavlja neizgrađeni objekt na zemljištu s namjenom za izgradnju uredskih prostora, poslovnog objekta, industrijskog objekta ili mješovitog objekta s pretežito poslovnom namjenom
Nedovršene nekretnine u izgradnji - stambena/mješovita namjena -	Predstavlja neizgrađeni objekt na zemljištu s pretežito stambenom namjenom
Nedovršene turističke površine	Predstavlja neizgrađeni objekt na zemljištu s namjenom za izgradnju turističkog objekta