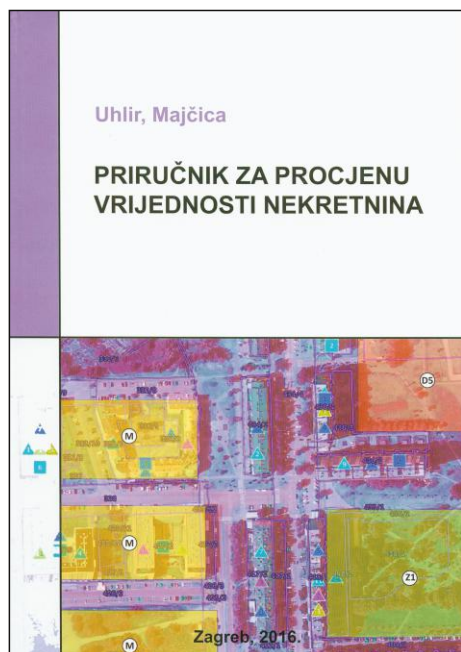


# Real Estate Valuation Manual

Željko Uhlir and Branimir Majčica



In 2016, the Zagreb Society of Civil Engineers (DGIZ) published the Real Estate Valuation Manual. The authors of the Manual are Željko Uhlir (MSc. Eng.) and Branimir Majčica (MSc. Land Management and Land Tenure). The book is written in Croatian and consists of 465 B5 pages. It was reviewed by Dr. Maruška Vizek and corrected by Urica Lisjak.

*Real Estate Valuation* is a distinctly multidisciplinary activity, which may be why it took such a long time to produce and adopt the *Real Estate Valuation Act* (Official Gazette 78/2015).

In the Republic of Croatia, Real Estate Valuation was standardised for the first time by the engineer Vlado Verner. In 1936, he produced the *Ordinance on real estate valuation of the Municipality of the City of Zagreb*. The Ordinance was written as a Manual with specific rules for three valuation methods based on market value, along with a list of data necessary for valuers. Between 1936 and 2015, there was no regulation of real estate valuation

based on market values. In the meantime, the social order changed twice and privatisation of formerly state-owned companies was implemented. During this period, practice was separated from theory and no literature was available in Croatian. In response to these shortcomings, this Manual by Uhlir and Majčica was written for the day-to-day work of valuers, as a reference work on real estate valuation and a commentary on the Real Estate Valuation Act. It is a commendable step forward in the dissemination of interdisciplinary skills and knowledge regarding real estate valuation. Since the authors of the Manual were also the producers of the Real Estate Valuation Act, the Manual provides a thorough insight into the interpretation and implementation of the Act in daily life and practice.

In thirteen chapters the Manual contains all the knowledge necessary for real estate valuation: the authors' foreword, introduction and general information on real estate valuation, valuers and valuation committees, the comparison approach, income approach, cost approach, valuation of building leases, valuation of servitudes, valuation of expropriated real estate, and mass valuations, and includes a glossary of 72 terms, the reviewer's afterword and three appendices: *The Real Estate Valuation Act* (Official Gazette 78/2015), *Ordinance on methods of real estate valuation* (Official Gazette 105/15) and *Richtlinie zur Ermittlung des Sachwerts (SW-RL)* as an example of comparative regulations from other countries.

## Critical review

Frequently, publications in the technical (or economic) sciences named Manuals are oriented towards

the implementation of theory and regulations, and predominantly contain numerical data, with large quantities of diagrams and tables. They contain fewer explanations of legal provisions or analyses of international achievements in the topic covered. This Manual is somewhat different, since it contains plenty of these items. Since it is the first work to cover real estate valuation comprehensively, a more appropriate title might simply be Real Estate Valuation. This would leave scope for a more comprehensive future edition entitled 'Manual'.

On the other hand, since the adoption of the Real Estate Valuation Act, after decades with no regulations or literature, our valuers have needed a commentary on the Act, a reference work and manual. It is no surprise that the first edition of 400 copies sold out in less than five months, and a new edition is already on sale.

The book is divided into thirteen chapters and systematised. The main contents list all thirteen chapters, with secondary contents and in-depth elaborations at the beginning of each chapter. This makes the book easy to navigate.

The order of the chapters is logical and guides the reader through the subject matter. It is recommended to read the authors' and reviewer's messages and the introductory chapters. Since readers are sometimes in a hurry, or they just want to get information quickly, they often skip the introductory chapters. In this Manual, the introductory chapters contain explanations of essential terms and concepts. Unless they are understood, it is difficult to appreciate the chapters which follow.

In the foreword, the authors acknowledge that the adoption of regulations on real estate valuation was not a smooth process and explain

# Priručnik za procjenu vrijednosti nekretnina

Željko Uhlir i Branimir Majčica

U izdanju Društva građevinskih inženjera – Zagreb (DGIZ) objavljen je 2016. godine *Priručnik za procjenu vrijednosti nekretnina*. Autori Priručnika su mr. sc. oec. Željko Uhlir, dipl. ing. građ. i Branimir Majčica, mag. zemljišnog menadžmenta. Knjiga je napisana na hrvatskom jeziku, obuhvaća 465 stranica formata B5. Recenzentica je bila dr. sc. Maruška Vizek, a lektorica Urica Lisjak.

Procjena vrijednosti nekretnina je izrazito multidisciplinarna djelatnost i možda je to razlog zašto je bilo potrebno toliko vremena da se napiše i donese *Zakon o procjeni vrijednosti nekretnina* (NN 78/15).

Prvi puta su procjene vrijednosti nekretnina na području današnje Republike Hrvatske bile normirane s *Pravilnikom Općine grada Zagreba za procjenu nekretnina*, kojeg je napisao Vlado Verner, dipl. ing., 1936. godine. Tada je taj Pravilnik bio napisan kao priručnik sa svim uputama za tri metode procjene na tržišnoj osnovici i s nizom podataka koji su bili potrebni za rad procjenitelja. Od 1936. do 2015. godine nismo imali propis koji bi na tržišnoj osnovici propisao metode rada, a u međuvremenu smo dva puta promijenili društveno uređenje i proveli privatizaciju društvenih poduzeća. Praksa se u tom vremenskom periodu razdvojila od teorije, a propisa i stručne literature na hrvatskom jeziku nije bilo. Iz toga razloga, ovaj Priručnik od autora Uhlira i Majčice, pisan kao priručnik za svakodnevni posao procjenitelja, ali i kao udžbenik o procjenama te kao komentar Zakona o procjeni vrijednosti nekretnina, hvalevrijedan je iskorak u smjeru diseminacije interdisciplinarnih znanja o procjeni vrijednosti nekretnina. Budući su autori ovog Priručnika ujedno bili i nositelji izrade Zakona, Priručnik pruža dubinski uvid u tumačenje i primjenu Zakona u

svakodnevnom životu i poslovanju.

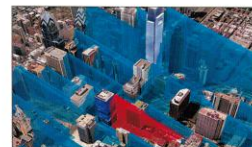
Priručnik kroz trinaest poglavlja pokriva kompletno potrebno znanje o procjenama: predgovor autora, uvod i općenito o procjenama vrijednosti nekretnina, procjenitelji i procjeniteljska povjerenstva, poredbena metoda, prihodovna metoda, troškovna metoda, procjena vrijednosti prava građenja, procjena vrijednosti prava služnosti, procjena naknade za izvlaštene nekretnine, masovne procjene vrijednosti nekretnina, pojmovnik koji obrađuje 72 pojma, pogovor recenzenta te prilozi. U knjizi se nalaze tri priloga: *Zakon o procjeni vrijednosti nekretnina* (NN 78/15), *Pravilnik o metodama procjene vrijednosti nekretnina* (NN 105/15) i *Richtlinie zur Ermittlung des Sachwerts* (SW-RL) kao primjer, kako bi struka dobila uvid u propise po kojima rade njihovi kolege iz drugih država.

## Kritički prikaz knjige

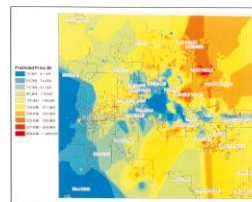
Uobičajeno je za izdanja koja se nazivaju priručnicima, da su orijentirana pretežito na praktičnu primjenu teorije i propisa, tj. da u tehničkim znanostima (ili ekonomskim) sadrže pretežito numeriku te da obiluju dijagramima i tablicama, a u manjem dijelu objašnjenjima zakonskih odredbi ili analizama međunarodnih dosega iz teme koja se prikazuje. Ovaj Priručnik je nešto drugačiji, tako da se u njemu može pronaći dovoljno od svega navedenog. Upravo iz razloga što je ova knjiga prvi uradak koji tako sveobuhvatno pokriva procjene vrijednosti nekretnina, možda je primjereniji naslov mogao biti jednostavno: *Procjena vrijednosti nekretnina*. Na taj način mogao se ostaviti prostor za sažetiji oblik nekog sljedećeg izdanja koje bi onda u naslovu koristilo pojam priručnik.

IX. Masovne procjene vrijednosti nekretnina 591

- d) otkrivanje novoizgrađenih (neprijavljenih) površina u prostoru,
- e) otkrivanje novih (neprijavljenih) bazena u prostoru (u nekim se državama podatak o bazenu uz kuću posebno vrednuje za potrebe poreza na nekretnine),
- f) brojne mogućnosti grafičke prezentacije provedenih analiza pomoću kojih se brže pronalaze anomalije te se kvalitetnije zaključuje o promjenama i njihovom utjecaju u prostoru (Slika 5) i dr.



Slika 4 - 3D simulacija kretanja sjena od zgrada<sup>33</sup>



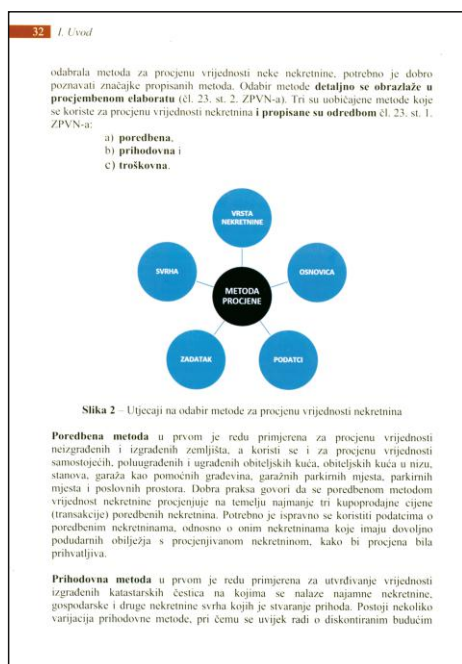
Slika 5 - Prikaz gradijenta procijenjenih vrijednosti nekretnina u prostoru<sup>33</sup>

<sup>33</sup> M. J. Lomas, «The Journey from CAMA to GAMA - are we there yet?», International Property Tax Institute - 10th Mass Appraisal Valuation Symposium: Modernizing Property Tax Systems, Amsterdam, 2015.

S druge strane, našim procjeniteljima je u ovom trenutku kada imamo Zakon, a desetljećima nije bilo niti propisa niti stručne literature, trebao i komentar zakona i udžbenik i priručnik. Zato se i ne treba iznenaditi da je prva naklada od 400 komada knjige otišla u nepunih pet mjeseci te je sada već u prodaji ponovljena naklada.

Knjiga je podijeljena na trinaest poglavlja i sistematizirana je sa glavnim sadržajem u kojem se nalazi popis svih trinaest poglavlja, te sekundarnim sadržajem i dubinskom razradom koji se nalazi na početku svakog poglavlja. Takva podjela doprinosi preglednosti knjige.

Slijed poglavlja je logičan i vodi čitatelja kroz gradivo. Svakako je za preporučiti da se pročitaju poruke autora i recenzenta te uvodna poglavlja. Možda se neki puta zbog žurbe i želje za dolaskom do brze informacije početna poglavlja preskoče, ali u slučaju ovog Priručnika trebalo bi ih svakako pročitati jer se u njima nalaze



why. The authors also explain the basic differences in the normative approach between two existing forms. The Federal Republic of Germany has regulated real estate valuation through public laws, whereas Great Britain has regulated the same field through professional standards. However it should be recognised that Great Britain has a different legal system, particularly in relation to the supervision of valuers who belong to the *Royal Institution of Chartered Surveyors* (RICS). This is a completely different situation than in the Federal Republic Germany or the Republic of Croatia. Due to similarities in its legal system and supervision of valuers, the German model was adopted as a pattern for national regulations on real estate valuation.

In the afterword, the reviewer provides her own reflections on the topic and the problems of our legacy. The issue of protecting space as the most valuable national resource has remained unresolved for too long. The state of the of national real estate registers, never-implemented land consolidation, and land readjustment, during a long period with no regulations on real estate valuation, have necessarily affected citizens' and investors' legal security and slowed down economic development. For these reasons, the Act and this Manual

represent valuable contributions to the profession and society as a whole, since they lay down healthy foundations for the responsible, systematic management of Croatian space.

In the next chapters, the authors share all the knowledge they acquired over the years, which was finally incorporated into the Act in a comprehensive way. The text is fully supported by many sources from the literature, enabling further research into each topic. Along with recent publications of (foreign) books and articles, doctoral theses and research are included, as well as foreign regulations and standards. The book contains many tables, diagrams, drawings with explanation of examples, and mathematical equations, all presented in a clear and logical way. We would recommend adding a list of names to a future edition, as the topic has been regulated in detail for the first time. It is clear that the authors wanted to publish the book promptly to accompany the Act, as there is a great lack of knowledge in practice. Adding a list of names would add to the overall integrity of the book.

The chapter *Introduction and real estate valuation* in general consists of 46 pages, each of which contains useful information. In the overview of the historical development of valuation in the Republic of Croatia, the reader will find interesting details about deviation from international practice. A systematised overview of the processes involved in real estate valuation is very useful, as are two special sub-chapters. The first is about the influence of energy efficiency on a building's (this cannot be proved without a national survey since it depends upon citizens' perceptions). The other sub-chapter is about the influence of ageing on a building's value. At the end of the introductory chapter there is a clear, well-framed summary of the basic tenets for the proper market valuation of real estate.

The next chapter has 27 pages and is called *Valuers and valuation committees*, providing concise explanations of the purpose and tasks of licensed persons in the process of valuation.

Since tradition in real estate valuation and professional literature are lacking, the two introductory chapters are indeed necessary to form a bridge between the inherited situation and the implementation of methods and procedures which will be recognised at the international level.

The following three chapters are about three prescribed methods of real estate valuation: the comparative, income and cost approaches. When lay people discuss real estate valuation, they tend to refer to the need to compare three similar properties, and the dominant factors are always location, location and location. However, in this book, the expert can read 66 pages on the comparative approach and will learn a great deal. The income approach is presented in 48 and the cost approach in 24 pages. A crucial change of approach in valuation reporting is the implementation of the *principle of sustainability of results after challenge*. This principle is prescribed in Article 22 of the Act and found in all international standards. It reappears throughout the book, but it receives special emphasis at the end of the introductory chapter. The implementation of the *principle of sustainability of results after challenge* excludes any subjective, arbitrary, or non-verifiable use of information in valuation reports. So the old habits of our valuers, particularly the use of non-transparent correction coefficients not derived from quantitative analyses of real estate markets, are excluded.

The next group of chapters elaborates the valuation of building leases, servitudes, and compensation for expropriated real estate, each dealt with in approximately 20 pages. Each chapter is a welcome complement to the legal norms, since the law can never prescribe all practices, but rather expects experts to possess the necessary theoretical knowledge. The special value of these chapters lies in the fact that in Croatia, these procedures have not been regulated before. In order to achieve efficiency in valuations for expropriation purposes, new terms have been introduced for the first time in our legal system. The



objašnjenja bitnih pojmova i koncepta bez razumijevanja kojih nije moguće pratiti kasnija poglavlja priručnika.

U predgovoru autori daju do znanja kako donošenje propisa o procjenama vrijednosti nekretnina nije prošlo glatko i da je potpuno jasno zbog čega. Isto tako, objašnjavaju temeljnu razliku u normativnom pristupu između dva moguća oblika. S. R. Njemačka ima područje procjena uređeno javnim propisima, a V. Britanija je isto uredila strukovnim standardima. Međutim treba znati da je u V. Britaniji pravni sustav drugačiji, a posebno se razlikuje sustav nadzora nad procjeniteljima koji su udruženi u *Kraljevsko udruženje ovlaštenih geodeta* (RICS), što je potpuno drugačija situacija od one u S. R. Njemačkoj i u Republici Hrvatskoj. Upravo zbog te sličnosti pravnog sustava i sustava nadzora nad procjeniteljima, odabran je njemački model za uzor domaćim propisima o procjenama vrijednosti nekretnina.

Recenzent u pogovoru knjige također prenosi svoja razmišljanja o temi i problemima našeg nasljeđa. Problematika zaštite prostora kao najvrjednijeg nacionalnog resursa previše dugo je nezavršena. Stanje nacionalnih evidencija o nekretninama, nikada provedena komasacija, kao i toliko dugi period bez ikakve regulacije u procjenama vrijednosti nekretnina, neminovno utječu na pravnu sigurnost građana i investitora te usporenog razvitka gospodarstva. Pojava Zakona i ovog Priručnika predstavljaju iz navedenih razloga vrijedan doprinos stručni, ali i društvu u cjelini, jer postavljaju zdrave temelje za odgovorno i sustavno upravljanje hrvatskim prostorom.

U sljedećim poglavljima autori čitatelju prenose sva svoja znanja koja su godinama prikupljena i u konačnici u koncentriranom obliku ugrađena u Zakon. Tekst je u cijelosti podržan brojnim izvorima literature što omogućava daljnje istraživanje o svakoj temi. Osim recentnih naslova (stranih) knjiga i stručnih članaka, moguće je naići na doktorske disertacije i istraživanja te strane propise i standarde.

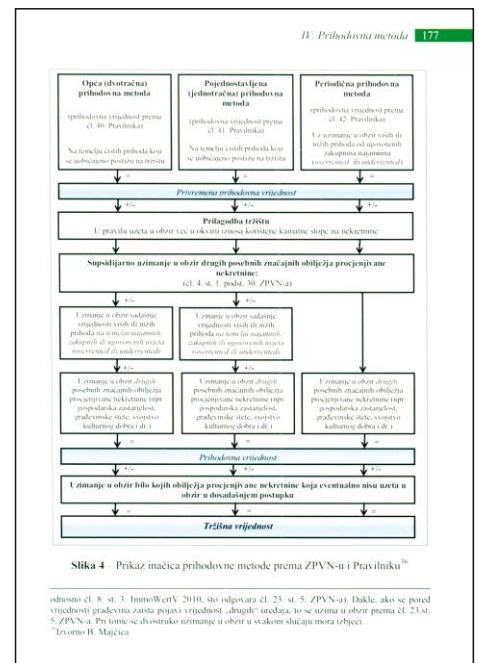
U knjizi se nalaze brojne tablice, grafikoni, crteži s objašnjenjima primjera te matematički izvodi formula, a sve vrlo pregledno i logično posloženo. Svakako bi kao preporuku za neko sljedeće izdanje trebalo uvrstiti i kazalo pojmova s obzirom na to da se cijela materija po prvi puta detaljno uredila. Jasno je da su autori žurili sa izdavanjem knjige kako bi ona što prije popratila Zakon, jer neznanje u praksi je preveliko, no u nastavku rada bi se moglo pored svega što je već napravljeno, ugraditi i takvo kazalo koje bi napravilo dodatni doprinos povezivanju gradiva iz knjige.

Poglavlje koje nosi naslov: *Uvod i općenito o procjenama vrijednosti nekretnina*, napisano je u duljini od 46 stranica i na svakoj stranici se nalaze korisni podatci. U pregledu povijesnog razvitka procjena na području Republike Hrvatske, čitatelj može pronaći zanimljive podatke o odklonu od međunarodne prakse. Vrlo je koristan sistematizirani pregled procesa u procjenama, ali i dva posebna podpoglavlja o utjecaju energetske učinkovitosti zgrade na njenu vrijednost (koja je bez provedbe nacionalnog istraživanja nedokaziva, jer ovisi o percepciji građana), te podpoglavlje o utjecaju starenja zgrade na njenu vrijednost. Na kraju uvodnog poglavlja daje se pregledni i uokvireni sažetak temeljnih pretpostavki za ispravnu procjenu vrijednosti nekretnina s tržišnom osnovicom.

Slijedi poglavlje u duljini od 27 stranica s naslovom: *Procjenitelji i procjeniteljska povjerenstva*, u kojem se koncizno objašnjava svrha i zadatci ovlaštenih osoba u procesu procjenjivanja.

S obzirom na pomanjkanje tradicije u procjenama vrijednosti nekretnina, te dugogodišnje odsustvo propisa i stručne literature, upravo su ova uvodna poglavlja nužna kako bi se premostilo naslijeđeno stanje i započelo s primjenom metoda i postupaka koji su priznati na međunarodnoj razini.

Slijede tri poglavlja o tri propisane metode procjena: poredbena, prihodovna i troškovna. Kada laici razgovaraju o procjenama vrijednosti



Slika 4 - Prikaz inačica prihodovne metode prema ZPVN-u i Pravilniku<sup>16</sup>  
odnosno čl. 8. st. 3. ImmoWertV 2010, što odgovara čl. 23. st. 5. ZPVN-a). Dakle, ako se prvo uzimanje u obzir građevinske stope i vrijednost "društvo" uređuje, to se uzima u obzir prema čl. 23. st. 5. ZPVN-a. Pri tome se obzirom na norme u obzir u svakom slučaju mora uzeti i obzira.  
<sup>16</sup>Jasmina H. Matić

nekretnina, govore o potrebi usporedbe tri slične nekretnine pri čemu dominantan utjecaj ima lokacija, lokacija i lokacija. Međutim, profesionalac će u ovoj knjizi o poredbenoj metodi pročitati 66 stranica i puno toga naučiti.

Prihodovna metoda je opisana na 48 stranica i troškovna metoda na 24 stranice. Ključna promjena u pristupu izrade procjena nalazi se u primjeni *načela održivosti rezultata nakon provjere*. To načelo je propisano u čl. 22. Zakona i nalazi se u svim međunarodnim standardima. U knjizi se navedeno načelo provlači kroz sva poglavlja a posebno je istaknuto na kraju uvodnog poglavlja. Primjenom *načela održivosti rezultata nakon provjere* isključuje se svako subjektivno, proizvoljno i ne provjerljivo korištenje podataka u procjembenom elaboratu. Odnosno, stare navike naših procjenitelja da koriste netransparentne koeficijente korekcije koji ne proizlaze iz kvantitativne analize tržišta nekretnina, su isključene.

U sljedećem bloku poglavlja razrađuju se: procjene vrijednosti prava građenja, procjene vrijednosti prava služnosti i procjene vrijednosti naknade za izvlaštene nekretnine, svako po 20-tak stranica. Svako to poglavlje poželjna je dopuna Zakonskih odredbi, jer zakon nikada ne može opisati

principle of previous effect, congruently with compensation for loss of assets, pecuniary advantage of expropriation, and valuation date and quality date, create a market model that allows the valuation of properties excluded from economic development, i.e. for non-existent real estate markets (public purpose land/real estate). Such valuations are in line with the Constitution of the Republic of Croatia and the principles of the European Court of Human Rights. The book provides clear calculation examples for these complex issues, with appropriate diagrams, so experts can implement them fully in practice.

The chapter on mass valuations of real estate gives a 20-page overview of international experiences, along with various systems for implementing real estate tax, since taxation is the main reason for implementing mass valuation methods.

The 28-page glossary covers 72 characteristic terms related to valu-


ations in three languages, and is a valuable supplement to the book, with added explanations. The authors properly conclude, “*Each regulation uses specific terms that arise from the field subject to standardisation. In terms of real estate valuation, due to years of lacking any regulations in Croatia, and the spreading use of foreign terms in domestic practice, it was necessary to provide a glossary to minimise the interpretation of errors. The terms defined enable experts to understand each other and find their bearings in their field of expertise. For instance, if a domestic valuer uses the term property yield rate, his colleagues in other countries should realise he is referring to the income approach as implemented in the Federal Republic of Germany, Austria and Switzerland.*”

**In conclusion**

The publication of the *Manual for Real Estate Valuation* has met with great interest among professionals. Its size

and readability, many sources of literature, authors’ ability to express themselves, and harmonisation with current regulations, standardising real estate valuation for the first time in Croatia, mean it will remain up-to-date for many years to come. In every sense, the Manual is a commendable step forward in the dissemination of interdisciplinary knowledge regarding real estate valuation. Its comprehensiveness and wealth of practical examples provide readers with insights into the best international practices of real estate valuation. At the same time it enables expert evaluation in line with the standards of the *Real Estate Valuation Act*. Thus, the Manual is undoubtedly a valuable contribution to the profession and society as a whole, since it provides sound foundations for the responsible, systematic management of Croatian space.

Maruška Vizek ■



**WASHINGTON MAP SOCIETY**  
WASHINGTON, D.C. USA

---

**THE PORTOLAN**  
Only cartographic history/map-collecting journal in the Americas. Published three times per year with contributed original articles, meeting summaries, book reviews, carto-bibliography, and events of interest.

---

**LOCAL AND REGIONAL MEETINGS AND FIELD TRIPS**  
Nine meetings per year. Periodic weekend workshops. Regional field trips.

---

**SCHOLARLY WRITING AWARD**  
Annual **Ristow Prize** for Academic Achievement in the History of Cartography  
Offered since 1994, eligible are full- or part-time undergraduate, graduate, or first year post-doctoral students. \$ 1000 prize and publication in *The Portolan*.

---

**CONTACT INFORMATION**

<u>Membership</u> John Docktor 3100 N Highway A1A PH A1 FT Pierce FL 34949-8831	<u>Ristow Prize</u> Dr. Evelyn Edson 268 Springtree Lane Scottsville VA 24590	<u>The Portolan</u> Tom Sander P.O. Box 10793 Burke VA 22009
--	--	---

---

**WEBSITE**  
Further *Portolan* details, listings of coming meetings, e-mail links, Ristow Prize information, and more about this Society at: **www.WashMapSociety.org**



sva postupanja, već se očekuje da stručna osoba raspolaže s nužnim teoretskim znanjima. Posebna vrijednost navedenih poglavlja nalazi se u tome da baš ti posebni načini procjena vrijednosti nekretnina nikada nisu bili normirani na području naše države. Tako je za potrebe efikasnog rješenja u procjenama za potrebe postupaka izvlaštenja po prvi puta u naš pravni sustav uveden pojam *načela prethodnog učinka*, koji uz pojmove *posljedični gubitci*, *posljedični dobitci* te *dan vrednovanja* i *dan kakvoće*, grade tržišni model kojim se uspijevaju procijeniti u duhu Ustava RH, a usklađeno s načelima Europskog suda za ljudska prava, i one nekretnine koje su izuzete iz daljnjeg konjunktornog razvoja, odnosno one nekretnine za koje ne postoji izgrađeno tržište (nekretnine javne namjene). U knjizi se za ova složena pitanja daju pregledni računski primjeri s potrebnom grafikom, što stručnoj osobi u potpunosti omogućava suverenu primjenu u praksi.

U poglavlju o masovnim procjenama vrijednosti nekretnina na 20-tak stranica daje se prikaz međunarodnih

iskustava za procjene ali i za različite sustave provedbe poreza na nekretnine s obzirom da su porezi osnovni razlog za primjenu metoda masovne procjene.

Pojmovnik na 28 stranica sa 72 karakteristična pojma vezana uz procjene čiji su nazivi dani u trojezičnom prikazu, kvalitetno dopunjuje knjigu s dodatnim obrazloženjima. Autori primjereno zaključuju: „*Svaki propis upotrebljava specifične termine koji proizlaze iz područja koje se normira. Posebno vezano uz procjene vrijednosti nekretnina, a s obzirom na dugogodišnje nedostajanje ikakva propisa iz toga područja u nas, k tomu i na sve rašireniju uporabu stranih termina u domaćoj praksi, bilo je potrebno sastaviti pojmovnik kako bi se smanjila mogućnost pogreške u interpretaciji. Definirani termini omogućuju stručnjacima da se lakše razumiju i snalaze u području kojim se bave. Ako se domaći procjenitelj koristi primjerice terminom kamatna stopa na nekretnine, njegovi kolege iz drugih država trebali bi znati da je riječ o prihodovnoj metodi procjene vrijednosti nekretnina koju rabe i kolege iz SR Njemačke, Austrije i Švicarske.*“

## Zaključno

Objava *Priručnika za procjenu vrijednosti nekretnina* naišla je na veliki interes u stručnoj javnosti. Obim i preglednost teksta, brojni izvori literature, kao i izričaj autora te usklađenost s važećim propisima koji su u našoj državi po prvi puta normirali procjene vrijednosti nekretnina, doprinose tome da će ovaj Priručnik biti aktuelan kroz dulje vrijeme. Priručnik u svakom smislu predstavlja hvalevrijedan iskorak u smjeru diseminacije interdisciplinarnih znanja o procjeni vrijednosti nekretnina. Sveobuhvatnost i mnoštvo praktičnih primjera, zainteresiranom čitatelju pruža uvid u najbolje svjetske prakse procjena vrijednosti nekretnina, a ujedno omogućuje suverenu procjenu u skladu sa standardima definiranim Zakonom o procjeni vrijednosti nekretnina. Priručnik je stoga nedvojbeno vrijedan doprinos stručni, ali i društvu u cjelini, jer postavlja zdrave temelje za odgovorno i sustavno upravljanje hrvatskim prostorom.

Maruška Vizek ■

