

Kontrolni list revizije procjene zemljišta

Kontrolni list revizije procjene zemljišta je razvijen kao alat za pomoć revizoru u ocjeni izvještaja o procjeni. Revizor procjenitelj ili kreditni referent se treba koncentrisati na sljedeće stavke kada obavlja reviziju procjene. One treba da budu prikazane u izvještaju.

Predmetna imovina:

• Kadastarska čestica predmetne imovine koja pokazuje:

- Lokaciju poboljšanja; (ako ih ima);
- Služnosti;
- Pristupni putevi ili ulica;
- Bilo koja područja sa ograničenim pristupom;
- Uzvišenja, konture i plavljene ravnice itd.;
- Rezervoare, jezera, potoke;
- Svaki drugi okoliš.

• Vlasništvo (Zk izvadak):

Popis svih vlasnika i poznatih adresa

- Vlasnici i procenti vlasništva; stranke u posjedu;
- Imovina pod zakupom;
- Pravo eksploatacije; 71 Povrat posjeda; 71 Doživotno pravo korištenja;
- Služnosti i sva jasna smetanja posjeda (uzurpacije) / močvare;
- Bilo koje ograničavajuće stvarne služnosti;
- Zakonske ili zastupničke zabrane ili dozvole;
- Parcelisanje ili regulatrone kontrole;
- Tereti bilo koje prirode.

• Pravni opis

- Po metrima i granicama;
- Lokacija i područje ako je ruralni posjed;
- Lokacija i ulica ako je urbano područje;
- Identifikacija imovinskih prava koja se procjenjuju.

• Zračne fotografije predmetne imovine i okoline:

- Treba ih nabaviti što je bliže moguće datumu procjene;
- Predmetna imovina (i uporedive transakcije, ako je moguće) treba biti identificirana i označena na zračnom snimku.

• Mape države ili grada koje pokazuju lokaciju:

- Predmetne i uporedive transakcije u međusobnom odnosu;
- Poslovne kvartove;
- Škole, tržne centri, rekreacijske centri;
- Glavni putevi i prilazi;
- Područja ekonomskog uticaja itd.;
- Toksični otpadi u krugu od 3,2 km od lokacije;
- Blizina javnog vodovoda i kanalizacijskih linija;
- Blizina javnog prevoza, aerodroma.

• Sveobuhvatan narativni opis područja:

- Faktori rasta područja (populacijski trendovi, socijalni trendovi itd.);
- Ekonomski uticaji (mogućnosti zapošljavanja, prosječna kupovna moć);
- Vrsta poslovne zajednice (poljoprivreda, proizvodnja, maloprodaja itd.);
- Škole, rekreacijski objekti i drugi civilni faktori;
- Narativni izvještaj studije osobenosti i karakteristika područja (promjene korištenja zemljišta, šabloni upotrebe, zaokreti u populaciji itd.)

• Snimci predmetne imovina sa zemlje:

(Treba biti sveobuhvatni fotografski opis imovine)

- Naglasak na upotrebi zemljišta;
- Poboljšanja (ako ih ima)
- Sve jedinstvene osobine.

• Analiza zemljišta:

- Veličina zemljišta;
- Detaljni narativni opis fizičkih karakteristika (tlo, topografija, vode, vegetacija itd.);
- Lokacija zemljišta u svom ekonomskom okruženju (vrsta susjedstva, upotreba područja itd.);
- Vanjski prilaz zemljištu i interna pristupnost;
- Odnos predmetnog zemljišta sa susjedstvom i šabloni zemljišta u području;
- Vrsta vlasništva, stranke u posjedu i poznata potraživanja;
- Tereti (hipoteke, služnosti, ograničenja povratom svojine i uočene uzurpacije itd.);
- Vladina regulacija (parcelisanje, građevinska ograničenja ili zahtjevi itd.);
- Komunalije, postojeće ili predložene, njihova blizina i kapacitet.

• Uspostava najveće i najbolje upotrebe predmetnog zemljišta:

- Trenutna upotreba;
- Prelazne upotrebe;
- Uspostava najveće i najbolje upotrebe u koju se zemljište može staviti u dogledno vrijeme uzimajući u razmatranje:
- Analizu susjedstva i područja;
- Uticaj prisutne socijalne i ekonomske atmosfere;

Kontrolni list revizije procjene zemljišta

• Uspostava najveće i najbolje upotrebe predmetnog zemljišta: (nastavak)

- Predviđanje budućih tržišta, dostupnosti kapitala, dobiti, stabilnosti državne i lokalne privrede;
- Uključena imovinska prava;
- Trendovi vladine kontrole i regulative;
- Prilagodljivost zemljišta zahtjevima za upotrebu;
- Prilagodljivost poboljšanja upotrebi zemljišta.

- **Sličnost vrste i upotrebe prodajne imovine;** (stambena lokacija, dom jedne porodice, razne vrste komercijalne imovine, razne vrste površina, razne vrste poljoprivrednih jedinica, imovina pod zakupom itd.) sa vrstom i upotrebom predmetne imovine.

• Faktori koji određuju stepen uporedivosti zemljišta

- Vrsta vlasništva;
- Oblik, veličina, površina u raznim mjerama;
- Fizičko stanje zemljišta, uključujući topografiju, uzvišenje, vrstu tla itd.;
- Vanjski prilaz i interna pristupnost;
- Tereti;
- Odnos sa šablonima zemljišta u susjedstvu i području;
- Dostupnost komunalija;
- Vladina regulativa;
- Trendovi rasta u susjedstvu ili području;
- Ekonomska i socijalna stabilnost ili komparativna područja ili susjedstva;
- Komparativne najveće i najbolje upotrebe;
- Dozvoljeni razvoj područja/broj jedinica.

• Procjena nepokretnosti i poreska stopa:

- Procjeniteljjev broj parcele ili brojevi;
- Procijenjena vrijednost, poreska stopa i ukupni porez;
- Izuzeća adrese, posebne procjene (obveznice) i njihov uticaj na vrijednost;
- Poređenje procjena i poreskih stopa sa drugim imovinama slične prirode;
- Razotkrivanje prošlih trendova i projiciranje u budućnost.

• Istorija imovine:

- Ako je procjena pripremljena u svrhu kreditiranja, potrebna je dobra istorija vlasništva, uključujući prodaje, ugovore, opcije, liste, ponude, izvršenja itd.

• Efektivni datum procjene:

- Ako je vrijednost tekuća onda se treba na nju pozivati u sadašnjem vremenu;
- Ako se radi o osvrtnu na vrijednost onda se treba na nju pozivati u prošlom vremenu;
- Ako je vrijednost u budućnosti onda se treba na nju pozivati u budućem vremenu.

• Ekološka pitanja

- Da li je procjenitelj uočio neke ekološke

probleme?

- Da li je obavljena procjena lokacije?
- Da li je pregledana evidencija vladine ekološke direkcije?
- Postoji li ikakva indikacija da bi neki ekološki problem mogao rezultirati pravnom odgovornošću vlasnika ili kreditora?

• Potvrda od strane kupca, prodavca ili posrednika da je prodaja "transakcija na dohvat ruke".

- **Izjednačavanja poreza, ugovori o prodaji, pismene opcije, zakupi, pismene ponude i zaključne izjave, kada potvrđene su indikator tržišne vrijednosti u ograničenim okolnostima.**

- **Stranke u transakciji i vrsta prenosa (ugovor, sporazum itd.).**

- **Datum prodaje; blizina u vrijeme datuma prodaje datumu opravomoćenja.**

- **Pomuda i potražnja konkretne vrste imovine (broj dostupan na tržištu područja susjedstva, stope obrta, upražnjena mjesta, količina slične konstrukcije itd.).**

- **Predviđena apsorpcija tržišta i osnova.**

- **Finansijsko stanje kupca ili prodavca (prodaja zbog poteškoća, kupovina iz neophodnosti itd.)**

- **Dužina vremena u prodaji imovine.**

- **Tereti u prodaji imovine.**

- **Uvjeti i finansijske okolnosti prodaje.**

DEFINICIJA TRŽIŠNE VRIJEDNOSTI:

"Tržišna vrijednost" je najvjerovatnija cijena koju imovina treba donijeti konkurentnom i otvorenom tržištu pod svim uslovima potrebnim za fer prodaju, i kupac i prodavac pažljivi i obavješteni i podrazumijeva se da na cijenu nije uticao neopravdani stimulans.

"Pristup procjeni prema tržišnim podacima" (korištenje cijena plaćenih za uporedivu ili sličnu imovinu kao osnove usporedbe za formiranje mišljenja o Tržišnoj cijeni predmetne imovine), koja se još zove substitivna teorija.