

Procjena vrijednosti EKRETNINE OSTAJU U SIVOJ ZONI BAR DO 2016.

Procjenitelji će se ubuduće morati držati triju propisanih metoda procjene vrijednosti nekretnina: usporedne, troškovne i prihodne. Posrednici su zadovoljni, ali procjenitelji i bankari pitaju se neće li se do stupanja na snagu novog sustava još povećati kaos

piše **EDIS FELIĆ**
[edis.felic@liderpress.
hr](mailto:edis.felic@liderpress.hr)

D očekamo li 2016. s posve pravno reguliranim okvirom na temelju kojega će procjenitelji moći objektivno procjenjivati nekretnine, bit će to uspjeh. Propisane su tri metode procjene vrijednosti nekretnina: usporedna, troškovna i prihodna, kojih će se ubuduće procjenitelji morati držati. Početni optimizam koji javnosti odašilju iz Ministarstva graditeljstva i prostornog uređenja, čini se, obija se o bedeme interesnih udruga koje nipošto nisu zadovoljne tempom i rješenjima ponuđenima Uredbom o procjeni vrijednosti nekretnina i Pravilnikom o metodama procjene vrijednosti nekretnina. Kao ni vještaci i procjenitelji, ni bankari nisu zadovoljni tim uredbama. Do sada su sami mogli procjenjivati nekretnine za koje daju kredite, no čini se da

to više neće moći. S jedne je strane to logično jer uvođenjem triju metoda i drugim regulama koje nam tek slijede neće više tek tako moći snižavati cijenu nekretnine. Prema onome što čujemo, jako su ljutiti i pišu pismo ministrici graditeljstva i prostornog uređenja Anki Mrak Taritaš koje tek trebaju poslati. Osim toga, u Uredbi o procjeni nekretnina (članak 2.) jasno piše tko smije procjenjivati vrijednost nekretnina: sudski vještaci za procjenu nekretnina i sudski procjenitelji. Smiju li to banke, za sada nije potpuno jasno, ali nije isključeno da se za njih stvari poprave najesen kad bude, odnosno ako bude, donesen zakon o procjeni vrijednosti nekretnina i drugi zakoni te propisi povezani s time.

Uredba i pravilnik prije zakona Do tada će procjenjivanje biti u svojevrsnoj sivoj zoni. Čudno je što su se donosili uredba i pravilnik a da nije donesen zakon o procjeni vrijednosti nekretnina. Zamjenik ministrice graditeljstva i prostornog uređenja Željko

Uhlir kaže da je to dvoje doneseno na temelju Zakona o prostornom uređenju jer je to bio najbrži način na koji se moglo urediti goruće pitanje. To je točno jer slučajevi Spačva, Planinska itd. pokazuju da stanje na tom području nije sredeno, ali je li takvim brzim postupkom riješena pravna sigurnost ulagača?

Uhlir smatra dajestjer je pri donošenju tih propisa bila nužna sinkronizacija sa Zakonom o izvlaštenju, a do jeseni će se, kaže, analizirati i odlučiti hoće li se donositi zakon o procjeni vrijednosti nekretnina ili će se iskoristiti neki drugi zakon kojim bi se omogućilo formiranje procjeniteljskih povjerenstava i učinkovitije prikupljanje podataka.

Čekanje baze podataka Eh, problem je upravo u potonjemu. Jer dok se zakonski ne riješi formiranje baze podataka o cijenama nekretnina, proći će, vjerojatno, i šest mjeseci. Tek bi se onda trebali početi prikupljati podaci i formirati baza, za što bi se mogla potrošiti i cijela 2015. Da to nije baš tako jednostavno, pokazuje i iskustvo s podacima za državno poljoprivredno zemljište, za što su bile zadužene lokalne zajednice i što i nakon više od godinu dana teče sporo (iako se u posljednje vrijeme osjeti nekakav napredak).

Kad se to sve dogodilo, onda se, prema mišljenju predsjednice Hrvatskoga društva sudskih vještaka Melite Bestvine, trebalo bolje organizirati. Ona smatra da je napravljen velik propust što radna skupina od prosinca lani nije više radila u punom sastavu od desetero članova, koji nisu ni vidjeli iznesene primjedbe u javnoj raspravi završenoj u veljači (za Uredbu) i ožujku (za Pravilnik), kojih je bilo mnogo.

- Izostala je prijelazna i završna odredba u Pravilniku o metodologiji procjene vrijednosti nekretnina kojom bi bilo određeno da se propisane dvije metode (troškovna i prihodna) mogu odmah primijeniti, a s obzirom na to da nije ustrojena baza podataka u svim županijama i gradovima, da se uspooredna metoda primjenjuje na bazi podataka iz postojećih podataka, odnosno iz podataka agencije koja se bavi statistikom realiziranih cijena ponuda nekretnina - kaže Bestvina.

A procjenjivati se mora Kako život teče dalje i promet nekretninama ipak se provodi i u ovo krizno vrijeme, procjenjivati se mora, paje pitanje što činiti u situaciji u kojoj imamo uredbu i pravilnik, a nemamo bazu podataka. Bestvina kaže da postoji mogućnost prijelaznog rješenja, odnosno da se upotrebljavaju podaci portala Burza nekretnina koji dobiva sve podatke od agencija o realiziranim cijenama nekretnina. To znači da bi se na temelju tih podataka, a ne na temelju prodajnih cijena, procjenjivale nekretnine na nekom području. Prvi razgovori između vještaka i jednog od osnivača Burze nekretnina Dubravka Ranilovića već su obavljani i čini se daje na pomolu poslovna suradnja. No isto tako Bestvina se čudi što Ministarstvo graditeljstva i prostornog uređenja nije uspjelo urediti da Služba

za poreznu statistiku i izvješćivanje Ministarstva financija sudskim vještacima i procjeniteljima uz naknadu omogućiti uvid u baze podataka.

- Porezna uprava radila je na projektu uvođenja fiskalnog katastra, koji je mnogo složeniji od podataka o nekretninama potrebnih za pojedinu procjenu tržišne vrijednosti, što znači da se samo trebaju filtrirati zanimljivi podaci - kaže Bestvina. Koristili se ovom ili onom bazom podataka u prijelaznom razdoblju, nije sporno da još jedan težak posao očekuje sve na koje se odnosi ta problematika, a to je pitanje izobrazbe procjenitelja i vještaka. Uhlir napominje da je ona potrebna nakon uvođenja triju novih metoda procjenjivanja vrijednosti nekretnina jer većina vještaka i procjenitelja nikad nije primjenjivala slične postupke.

- Trenutačno uspostavljeni sustav procjenjivanja primjenjuje se u većini država u EU, jedino smo mi imali neki svoj hibridni način procjenjivanja, zato sada treba što prije proučiti propise i početi ih primjenjivati. Nekretnina se više neće moći procijeniti za dva-tri dana, nego će se za jednu procjenu morati provesti istraživanje u kojem bi se argumentirali upotrijebljeni podaci, što će trajati od dva do tri tjedna. Dakle, traži se mnogo ozbiljniji pristup kakav imaju kolege u državama koje su to pitanje odavno uredile - kaže Uhlir.

Krov bez temelja i stupova I to nam pokazuje da stvari neće ići tako brzo kako bismo željeli. Izobrazba nije problem, ona će uzeti neko vrijeme, no trebat će također vremena da se procjenitelji i vještaci uhodaju, pa nije isključeno da u početku bude i pogrešnih procjena koje će se morati ponoviti. Ništa lakše neće biti ni s formiranjem procjeniteljskih povjerenstava jer se njihovo uvođenje planira na razini županija. Doduše, tu je bilo objektivnih okolnosti, zbog čega se već uredbom nije reguliralo formiranje povjerenstava kad se već tako počela rješavati ta problematika. Zapravo, u Ministarstvu je bilo volje, ali neke su županije najavile da će Uredbu poslati na ocjenu ustavnosti Ustavnom sudu ako se tako regulira formiranje povjerenstava. Naime, smatraju da se uredbom ne može određivati što će raditi, zato će se to morati riješiti na zakonskoj razini. To je boljka lokalnih zajednica jer ne žele na sebe preuzeti odgovornost ako ne moraju, ali pitanje je to i njihova kadrovskog kapaciteta.

Uredbom o procjeni tržišne vrijednosti nekretnina i Pravilnikom o metodama procjene vrijednosti nekretnina uređen je samo krov kuće, kako to tumači Bestvina. Želi reći da se krenulo naopako jer još nisu uređeni stupovi sustava, a ni zakonski temelji. Uhlir je rekao da smo napravili velik korak. S time se možemo složiti i treba to pozdraviti, ali začuđuje nas što se toga, kad smo već preuzeli njemački model procjenjivanja vrijednosti nekretnina, nismo uhvatili prije, još početkom mandata ove vlade. Iskustva iz središnjih zemalja govore da im je trebalo i nekoliko godina da taj sustav potpuno proradi. Zato, uspijemo li to riješiti do početka 2016., bit će to izvrsno. !!

DESET NEDOSTATAKA NOVOG SUSTAVA PROCJENJIVANJA NEKRETNINA

1. Nije uređen sustav izobrazbe i certificiranja vještaka.
2. Nije uređen pravni temelj za donošenje uredbe o procjeniteljskim povjerenstvima.
4. Nije uređena obveza sastavljanja zbirke kupovnih cijena.
5. Nije precizirana izrada preglednih karata s orijentacijskim vrijednostima zemljišta.
5. Nije uređen zakonski okvir za osnivanje procjeniteljskih povjerenstava.
6. Nije riješeno pribavljanje kupovnih cijena nekretnina.
7. Nije riješena izrada preglednih karata s približnim (orijentacijskim) vrijednostima zemljišta.
8. Nije donesena uredba o procjeniteljskim povjerenstvima.
9. Nije riješeno sastavljanje zbirke kupovnih cijena.
10. Nisu riješene približne (orijentacijske) vrijednosti zemljišta.

Izvor: Melita Bestvina