

Još o Zakonu o procjeni vrijednosti nekretnina

KORALJKA POLAK ŽIVKOVIĆ,
dipl. ing. građ., mag. oec.,
stalna sudska vještakinja
za graditeljstvo i procjenu
nekretnina

Zakon o procjeni vrijednosti nekretnina
(Nar. nov., br. 78/15 - u nastavku
teksta: Zakon) i **Pravilnik o metodama
procjene vrijednosti nekretnina**
(Nar. nov., br. 105/15 - u nastavku
teksta: Pravilnik), doneseni prema
uzoru na njemačke propise, u
Republici Hrvatskoj često su dvojbeno
primjenjivi. Stoga autorica u
ovom tekstu ukazuje na određene
nedorečenosti u tom području,
u odnosu na članak objavljen u
Informatoru, broj 6415.

1. Uvod

Vrijednost nekretnine oduvijek su određivala njezina svojstva, kao što su položaj, uključujući udaljenost od bitnih sadržaja (mikro i makro-lokacija), geometrijske veličine i stanje nekretnine, zatim tržište (odnos ponude i potražnje, dostupnost u gospodarstvenom i socioekonomskom smislu), važeći propisi i u Republici Hrvatskoj osobito izražena legalnost nekretnine, te usklađenost podataka u dokumentima (međusobno katastra i zemljišne knjige), ali i možebitna razlika upisanih podataka u odnosu na stvarno stanje nekretnine, zatečeno prilikom očevida.

Procjena vrijednosti nekretnina nije novo područje s kojim se eksperti susreću. Svi navedeni elementi bili su korišteni prilikom izrade procjene i prije stupanja na snagu novog Zakona. Uz uvođenje novih izraza, bitna razlika metodološki se sastoji u korištenju statističkih podataka. No, iako se prilikom čitanja Zakona i Pravilnika odredbe mogu činiti jasne, praksa je tijekom protekle godine pokazala da su mnoge od njih dvojbene, čak doista neprimjenjive.

2. Vještaci i procjenitelji

Izrađivači procjena vrijednosti mogu biti stručnjaci (eksperti) iz toga područja, što je bilo određeno i prije stupanja na snagu sada važećih propisa. U rječniku stranih riječi¹ ekspert (lat. *expertus* - iskusen, vješt)

određen je kao »vještak, stručnjak, znalac, poznavalac, osoba koja se poziva da da svoj sud u spornim ili teškim pitanjima«. Ekspertu je uvijek lakše braniti svoje stajalište ako su propisi jasni i nedvosmisleni. U tom pogledu sasvim je neprihvatljiv prvi u članku naveden razlog otpora primjeni novog Zakona: »Višegodišnje zanemarivanje struke i dubinsko neznanje koje iziskuje stjecanje osnovnih strukovnih znanja.«

3. Mogućnosti različite interpretacije

Prije stupanja Zakona na snagu područje procjene vrijednosti nekretnina nije bilo u cijelosti uređeno², ali je i tada važeće propise trebalo razumjeti. Također primjenjivana je uvrjevena pozitivna praksa, što je zahtijevalo osobito poznavanje materije. Konačan iznos vrijednosti procijenjene nekretnine iskazivan je u posljednjem poglavlju elaborata s nazivom Mišljenje. Kako mišljenja ne mogu biti jednaka, niti vrijednosti nisu bile uvijek jednake, ali se nisu razlikovale toliko koliko je to sada moguće. Potreba da se nedvojbeno utvrdi jednaka vrijednost iste nekretnine, novim Zakonom nije zadovoljena. Upravo suprotno tvrdnji da je primjenom Zakona »znatno smanjena mogućnost manipulacije s nekretninama, što uzrokuje frustracije kod osoba koje su navikle na nedopuštene radnje«, dogodila se zamjena teza: velika manipulacija sada je legalno dopuštena jedinicama lokalne i područne (regionalne) samouprave (u nastavku teksta: JLP(R)S).

Osobito za stambene objekte, Zakon u osnovi određuje tržišnu cijenu kao prosječnu cijenu već provedenih kupoprodaja iz statističke baze podataka lokalne jedinice. Podatci o provedenim kupoprodajnim transakcijama od sada nisu prikupljani, pa su i dostupni statistički podatci s malim brojem uzoraka ne samo nedostatni, nego i nesistematični, nasumce odabrani. Ovlašćujući tako tijela da prikupljaju i na zahtjev vještaku/procjenitelju dostavljaju podatke o provedenim kupoprodajama kao temelj za izračun vrijednosti usporedne (slične) nekretnine, omogućen je jedinici lokalne samouprave možda neovlašten odabir podataka bez obrazloženja. Praksa je, međutim, pokazala da je dodatno prikupljanje podataka o provedenim kupoprodajama od strane zainteresirane stranke u reviziji jednog postupka izvlaštenja rezultiralo znatnom razlikom u iznosu procijenjene vrijednosti nekretnine³.

Istodobno Zakonom je od JLP(R)S-a zahtijevano osnivanje povjerenstva, koje ima zadaću da »... daje mišljenje o usklađenosti procjembenih elaborata s odredbama

zakona«⁴. Budući da, sukladno članku 16. st. 1. Zakona o izvlaštenju i određivanju naknade⁵, »postupak u vezi s pripremnim radnjama u svrhu izvlaštenja i postupak izvlaštenja provodi stvarno i mjesno nadležni ured državne uprave ...«, isti JLP(R)S je u sukobu interesa, iako je već sama odredba u suprotnosti s člankom 9. st. 1. Zakona o općem upravnom postupku⁷, prema kojem »službena osoba u javnopravnom tijelu samostalno utvrđuje činjenice ...«.

Izjesno je jedna od bitnih nepravilnosti Zakona primjena tzv. prethodnog učinka, odnosno razlikovanje dana vrednovanja i dana kakvoće. Iako, prema obrazloženju tvorca propisa, određena s ciljem izbjegavanja manipulacije, u slučajevima izvlaštenja također je postignut suprotan učinak.

Tržišna vrijednost nekretnine člankom 4. Zakona određena je kao »procijenjeni iznos za koji bi nekretnina mogla biti razmijenjena na dan vrednovanja između voljnog kupca i voljnog prodavatelja ...«, pri čemu je svaka stranka postupila razborito i bez prisile⁸. Međutim, prema članku 50. istog Zakona, na vrijednost nekretnine utječe »uporabno svojstvo nekretnine radi procjene naknade za gubitak prava na nekretninu prema utvrđenom uporabnom svojstvu nekretnine« te »životni uvjeti i uvjeti korištenja kakve je vlasnik nekretnine koja se izvlašćuje imao koristeći se uporabnim svojstvima nekretnine«, pri čemu je uporabno svojstvo nekretnine određeno člankom 4. st. 1. toč. 43. kao »stanje odnosno kakvoća nekretnine prije njezine promjene namjene koja je povod izvlaštenja ... (načelo prethodnog učinka)«. Te odredbe međusobno se isključuju.

Procjena nekretnine sada prema njezinoj kakvoći nekada nije niti moguća: vrijednost određena prema cijenama u vrijeme donošenja rješenja u upravnom postupku izvlaštenja sada, a prema stanju nekretnine kakva je bila nekada - prije promjene prostorno-planskih uvjeta, prema kojima se sada izvlašćuje, nije tržišna vrijednost.

Opisano utvrđivanje vrijednosti nekretnine koja se izvlašćuje također se razlikuje od odredbe članka 50. Ustava Republike Hrvatske⁹, prema kojoj je »moguće u interesu Republike Hrvatske ograničiti ili oduzeti vlasništvo, uz naknadu tržišne vrijednosti«, a jednako se odnosi i na pravo služnosti.

4. Metode izračuna vrijednosti

4.1. Poredbena metoda

Osim što su nedostatne, baze podataka nisu odgovarajuće određene da bi bile primjenjive. Informatičkim rječnikom opisano, stvorena je »petlja« - zatvoreni krug, jer statistički podatak sadržava nepoznanicu kojom treba odrediti rezultat vrednovanja.

Za izračun vrijednosti poredbenom metodom, vještaku/procjenitelju na ras-

polaganju su (neki) podatci o provedenim kupoprodajama. Ako je predmet procjene nekretnina koja se sastoji od zgrade i zemljišta, nejasni su sljedeći detalji: (i) koje su geometrijske karakteristike prodane zgrade, (ii) kakva je razina uređenja, (iii) kolika je vrijednost zemljišta u odnosu na cijelu nekretninu. Uz činjenicu nemogućnosti pregleda svih usporedivih nekretnina, zatim pretpostavku da je iz katastarskog operata ili zemljišne knjige moguće utvrditi točnu površinu zgrade (iako ne i ukupnu površinu i volumen) te dodatnu pretpostavku o njezinu uređenju i stanju, ostaje nepoznata vrijednost zemljišta. Nadalje, uz pretpostavku da se svakoj od usporedivih nekretnina posebno izračuna vrijednost zemljišta i odbije od vrijednosti svake cijele nekretnine, moguće je donekle točno izračunati jediničnu cijenu možebitno usporedive zgrade.

4.2. Prihodovna metoda

Primjerena za nekretnine koje se sastoje od poslovnih objekata, jednako je upitne primjenjivosti: većina procjena vrijednosti u posljednje vrijeme traži se u postupku stečaja, dokapitalizacije ili prodaje tvrtke. Za većinu njih je, stoga, netočna tvrdnja upravne proporcionalnosti poslovanja i vrijednosti nekretnine. Korištenje podataka o najmu poslovnih objekata, iz čega je moguće ostvariti prihod, također je povezano s nedostatnom bazom podataka. Pri primjeni ove metode jednako je upitno i određivanje stope kapitalizacije, s obzirom na razliku rizičnog poslovanja u Republici Hrvatskoj u odnosu na ostale zemlje u okruženju.

4.3. Troškovna metoda

Pri primjeni ove metode koriste se troškovi gradnje, umanjenje vrijednosti zbog starosti i trošnosti, razina uređenja i održavanje te drugi elementi koji utječu na vrijednost zgrade. Ovaj način procjene vrijednosti može dati najtočnije rezultate, no službeno objavljene cijene također nisu jednake, a i drugi raspoloživi izvori ne daju nužno točne i jednake rezultate. Posljednja službeno objavljena etalonska vrijednost građenja (podrazumijeva građenje i stanova) iznosi 6.000 kn/m², što obuhvaća sve troškove u svezi s gradnjom (projektiranje, građenje, nadzor i dr.), uključivo vodni doprinos i porez na dodanu vrijednost, no ima odstupanja s obzirom na uvjete rada (transportne udaljenosti i sl.). Navedeno ne odgovara cijenama iz službeno objavljenog podatka iz Priopćenja o cijenama prodanih stanova Statističkog zavoda Republike Hrvatske: u I. polugodištu 2014. godine cijena samo građenja s dobiti izvođača iznosila je 6.336,00 kn/m² (Zagreb čak 7.086,00 kn/m²).

5. Odgovornost sudionika u postupcima vrednovanja

Iako je u kontekstu upravljanja podatcima o nekretninama, u članku, u Informatoru, broj 6415 navedeno da »nije potrebno eksperimentiranje s podatcima« jer »s obzirom na postojeća iskustva iz SR Njemačke,

² Primjenjivani su Zakon o eksproprijaciji (Nar. nov., br. 10/78, 5/80, 30/82, 46/82, 39/88 i 73/91) i Zakon o izvlaštenju (Nar. nov., br. 9/94, 35/94, 112/00, 114/01 i 79/06).

³ Razlike u rezultatima mogu biti značajne. U jednom od brojnih primjera procjenu vrijednosti istog zemljišta izradila su četiri vještaka/procjenitelja i dobila bitno različite vrijednosti (od 175.000,00 do 674.000,00 kn). Detaljnom analizom tih procjena od strane nezavisnih stručnjaka utvrđeno je da razumijevanje i korištenje pojedinih dijelova propisa, iako različito, nije bilo pogrešno. Čak ne uzeti u obzir odabir različitih ulaznih podataka, nego samo dvojbe oko pojedinih odredaba Zakona, izračun je mogao pokazati 3.628.800 različitih rezultata.

⁴ Članak 12. Zakona o procjeni vrijednosti nekretnina.

⁵ Nar. nov., br. 74/14.

⁶ Odnosi se na državni ured u JLP(R)S-u.

⁷ Nar. nov., br. 47/09.

⁸ Nar. nov., br. 56/90, 135/97, 113/00, 28/01, 76/101/5/14.

¹ Klaić, B.: Rječnik stranih riječi, Grafički zavod Hrvatske, Zagreb 1988: 359.

Još o Zakonu o procjeni vrijednosti nekretnina

Nastavak sa 17. stranice

koja govore da svaki sudionik u evaluaciji podataka koji nije izravno zainteresiran za rezultat evaluacije, nije djelotvoran i više će napraviti štete nego koristi⁹, bitno je naglasiti da je sastavni dio svakog elaborata procjene vrijednosti nekretnine Izjava izdavača, kojom ističe upravo da nije zainteresiran za predmet procjene, dakle niti za njegovu vrijednost (rezultat evaluacije), nego da djeluje kao nezavisan stručnjak. Ostaje otvoreno pitanje koliko je moguća očekivana objektivnost unutar JLP(R)S-a, Republike Hrvatske ili, primjerice, pojedine banke.

Ipak, bilo u korporativnom ili socijalnom interesu, svaki sudionik u prometu ili vrednovanju nekretnine treba još imati na umu da se u odnosu na ostale države, sa ili bez propisa u području procjena, stanje Republike Hrvatske razlikuje u sljedećem:

1. dugotrajna kriza (osobito promjene indeksa CHF u odnosu na kunu) izazvala je znatno smanjenje kupovne moći (hedonički indeks HNB-a: pala je priuštivost odnosno mogućnost prosječnog stanovnika da kupi nekretninu)

2. osobito u tranziciji, kupoprodaje provode se za gotov novac, a manje kreditom, pa se u ugovorima prikazuju umanjeni iznosi zbog nižeg poreza

3. faza akumulacije kapitala, kao prvobitna faza u kapitalizmu, uzrokom je gomilanja nekretnina nove elite, koja raspolaže gotovim novcem

4. poraće dovodi do porasta gradnje, a s većim brojem na tržištu raspoloživih građevina, ponuda uzrokuje sniženje vrijednosti

5. znatan broj nekretnina upisanih u zemljišne knjige jesu nelegalne - izgrađene bez ili protivno dozvoli za građenje. Napisan prema uzoru na njemački, hrvatski važeći Zakon o procjeni vrijednosti nekretnina ne poznaje pojam nelegalne gradnje, pa danas procijenjena nekretnina može imati bitno manju ili nikakvu vrijednost u odnosu na vrijeme upisa tereta hipoteke, jer se u proteklom razdoblju tome nije poklanjala pozornost

6. zadnji, ali najvažniji uzrok rezultat je svih nabrojanih pojava - iako je i u dokumentima Europske unije "tržišna cijena nekretnine" određena kao cijena postignuta u "dobrovoljnoj transakciji", u Republici Hrvatskoj u najvećem broju slučajeva većina transakcija uopće nije dobrovoljna: znatan broj provedenih kupoprodaja ostvaren je u sudskim i upravnim postupcima u kojima se rješavaju ovrhe ili izvlaštenja.

Sada je, dakle, cijena koju nekretnina postiže na hrvatskom tržištu niža nego u ostalim zemljama bližeg i daljeg okruženja. Svaki će stranac stoga nekretninu kupiti ovdje za nižu cijenu nego što bi ekvivalentna

nekretnina imala u njegovoj zemlji. Uvrstivši takvu cijenu u bazu podataka daljnjih statistika, cijene će eksponencijalno padati, dok će domicilno stanovništvo imati bitno manju kupovnu moć i sve rjeđe će sudjelovati u dobrovoljnim transakcijama.⁹

6. Umjesto zaključka

Odgovornost vještaka i procjenitelja u primjeni Zakona o procjeni vrijednosti nekretnina je višestruka: osim same procjene, kojom utječe na život pojedinca, treba ispravljati pogreške bivših i sadašnjih donositelja odluka o propisima, usklađujući ih sa stanjem u naravi. Spajanjem nespojivog te usklađenjem teško usklađivih i nedostatnih podataka u svakom pogledu, vještak/procjenitelj stavljen je u položaj izvan njegove nadležnosti: u svakom pojedinom slučaju mora donositi odluku o eliminaciji neupotrebljivih podataka i člana pojedinih propisa koji se međusobno isključuju. Time mu je prenesena moralna obveza tvorca propisa da ga prilagodi stanju u državi, barem privremeno, dok se ono ne promijeni do razine ostalih država u kojima se sličan zakon primjenjuje, pa su rezultati procjena nedvojbeno jednaki¹⁰.

Konačno, bez obzira na formalno obrazovanje, vještaci/procjenitelji moraju poznavati građevinsku struku i urbanizam, razumjeti pravni sustav i ekonomska počela, te biti sposobni sintetizirati dane podatke. Pri tome, usprkos nametnutoj odgovornosti i sasvim svjesni posljedica koje njihovo mišljenje i izričaj nose, prema odredbama novog propisa mogu biti i kazneno gonjeni.

Propisi nisu idealni jer društvo nije idealno, a jednako tako niti vještaci/procjenitelji. Kao i u svakoj struci, ima manje ili više uspješnih, bržih i sporijih, glasnijih i manje poznatih.

Kritika vještačkog/procjeniteljskog rada bez nuđenja konstruktivnog rješenja dokaz je nerazumijevanja problema, pa ostaje nada u što skorije promjene.

⁹ Selektivno promatranje procjena vrijednosti nekretnina ima i dalekosežnije posljedice. Uz dužno poštovanje fluktuacije stanovništva, trgovanje nije jedini aspekt s kojeg treba promatrati vrednovanje nekretnina. S obzirom na stanje gospodarstva, mala je vjerojatnost doseljavanja mlade i radno sposobne populacije, pa će smanjenjem BDP-a gospodarska kretanja ići još dalje u krivom smjeru. Nadalje, cijena nekretnine dodatno će padati, pa u svojoj ukupnosti kupoprodajne transakcije neće pomoći oporavku hrvatskog gospodarstva, nego će samo pridonijeti osiromašenju hrvatskog društva kao cjeline, promičući slabije plaćene usluzne djelatnosti u odnosu na bolje stojeće doseljenike ili novu elitu.

¹⁰ Treba li do tada prosječan hrvatski građanin u svojoj državi imati takav tretman, jesu li za pisanje i tumačenje propisa odabrani pojedinci sposobni previdjeti manjkavosti u partikularne svrhe, ili je trenutak stupanja na snagu navedenoga Zakona pogrešno odabran zbog loših postavki zbog nedostatnih znanja pregovarača u predpristupnim pregovorima o potrebi stvaranja statističkih baza podataka iz nekih "boljih vremena" i propisa koji su tada već mogli utjecati na smanjenje broja lažno prijavljenih kupoprodaja, ostaju otvorena pitanja s odgovorima izvan područja vrednovanja nekretnina.



organizira
RADIONICU

PROSTORNO UREĐENJE I GRADNJA

• prioriteti u provedbi – potreba izmjena i dopuna Zakona

16. rujna 2016. (petak), u 9,00 sati

Sheraton Zagreb Hotel, Kneza Borne 2, Zagreb

PREDAVAČI I TEME

JOSIP BIENENFELD, dipl. iur., načelnik Sektora za pravne poslove u Ministarstvu graditeljstva i prostornoga uređenja Republike Hrvatske

9,00 – 10,15 1. ZAKON O PROSTORNOM UREĐENJU

- izrada i donošenje pravilnika za provedbu Zakona
- izrada i donošenje novih prostornih planova
- strateška procjena utjecaja na okoliš u izradi i donošenju novih prostornih planova
- usklađivanje s Direktivom 2014/89/EU EP i VE od 23. srpnja 2014. o uspostavi okvira za prostorno planiranje morskog područja
- posebni uvjeti u svrhu izrade glavnog projekta
- proširenje slučajeva u kojima se izdaje lokacijska dozvola

2. ZAKON O GRADNJI

- razvrstavanje građevina s obzirom na zahtjevnost postupaka u vezi s gradnjom
- dopuštena odstupanja u građenju
- izvedbeni projekt
- posebni uvjeti u svrhu izrade glavnog projekta
- produženje roka važenja građevinske dozvole
- postojanje građevne čestice kao uvjet za pristupanje građenju
- fikcija postojanja pravnog interesa za izdavanje građevinske dozvole na zemljištu u vlasništvu RH
- privremena uporabna dozvola

3. ZAKON O POSLOVIMA I DJELATNOSTIMA PROSTORNOG UREĐENJA I GRADNJE

- multidisciplinarnost u izradi prostornih planova
- voditelj projekta građenja
- druge potrebne izmjene i dopune

DAMIR KONTREC, dipl. iur., sudac Vrhovnog suda Republike Hrvatske

10,15 – 11,00 1. PRIMJENA PROPISA

- o gradnji
- o prostornom uređenju
- o ozakonjenju bespravno izgrađenih zgrada i
- upisi u zemljišnu knjigu i katastar

11,00 – 11,30 STANKA

11,30 – 14,30 ODGOVORI NA PITANJA I RASPRAVA

Kotizacija:

Naknada za sudjelovanje na radionici **iznosi 980,00 kn** (s PDV-om) po sudioniku.

Pogodnost za pretplatnike Informatora:

Pretplatnici lista Informat koji su podmirili obvezu za 2016., plaćaju kotizaciju u iznosu od 833,00 kn (s PDV-om) po sudioniku.

Naknada uključuje:

Sudjelovanje na radionici, radni materijal i napitak za vrijeme prve stanke.

Naknada se uplaćuje unaprijed na transakcijski račun Novog Informatora d.o.o.

HR2823400091100150348,

poziv na broj: 01 160916-OIB TVRTKE, najkasnije do dana održavanja radionice.

Sve dodatne informacije o radionici možete dobiti na telefon:

01/4555-454, faks: 01/4612-553 seminar@novi-informat.net