

ZAKLJUČCI SIMPOZIJA O IZVLAŠTENJIMA NEKRETNINA OD 13.10.2018.G. PROBLEMATIKA PROCJENA VRIJEDNOSTI NEKRETNINA U POSTUPCIMA IZVLAŠTENJA

Izvlaštenje je institut javnog prava, kojega je svrha omogućavanje gradnje društveno korisnih građevina ili radova uz postizanje ravnoteže između općeg interesa i pojedinačnih interesa vlasnika nekretnina koje se izvlašćuju. Ustav Republike Hrvatske u članku 50. definira: “Zakonom je moguće u interesu Republike Hrvatske ograničiti ili oduzeti vlasništvo, uz naknadu tržišne vrijednosti.”

Na Simpoziju o izvlaštenju održanom 13.10.2018.g. u organizaciji Hrvatskog društva sudskih vještaka i procjenitelja je naglašeno da je izvlaštenje „višestranački upravni postupak sa strankama suprotnih interesa“ i da brojni posebni zakoni, posebno novi Zakon o izvlaštenju i određivanju naknade, gotovo zanemaruju navedenu činjenicu te postavljaju novi aksiom: „Izvlaštenje je u osnovi alat kojim se trebaju riješiti svi investicijski problemi u Republici Hrvatskoj“. Zadnjim izmjenama Zakona o izvlaštenju i određivanju naknade već složeni postupak izvlaštenja dodatno je usložen uvođenjem novog instituta – privremenog rješenja, a položaj vlasnika nekretnina dodatno je pogoršan. Uslijed navedenoga, danas ne postoji adekvatno zakonsko uređenje koje bi osiguralo kvalitetan procesni položaj vlasnika nekretnina u postupcima izvlaštenja.

Izražen je stav da bi ujednačeni kriteriji svake konkretne procjene i metode individualizacije nekretnine trebali u konačnici rezultirati ujednačenim iznosima naknade za konkretnu izvlaštenu nekretninu, ali i za nekretnine koje su u dostatnoj mjeri usporedive sa nekretninom koja se izvlašćuje. Posljedično, to bi trebalo dovesti do povjerenja u objektivnost procjene i tako smanjiti broj stručnih procjena u postupcima izvlaštenja. Ujedno bi na ovaj bi način stvorena transparentna i provjerljiva baza podataka o vrijednosti zemljišta na pojedinim lokacijama, što bi omogućilo sigurnost i predvidivost u prometu nekretninama, a nastavno omogućilo i sigurnije planiranje investicija.

Kao jedan od mogućih načina za rješavanje sadašnje situacije bila bi izmjena članka 50. stavak 1. Ustava Republike Hrvatske, na način da umjesto naknade tržišne vrijednosti bude određeno „uz pravičnu naknadu“. Naime, tada bi se u Zakon o izvlaštenju i određivanju naknade mogli uvesti parametri koliko vrijednost je u vrijeme izvlaštenja nekretnina imala za izvlaštenika i što on izvlaštenjem gubi, a što eventualno dobiva, te bi svaku situaciju bilo moguće prilagoditi posebnim okolnostima slučaja, a pri tom uvijek vodeći računa o pravičnoj ravnoteži javnog i privatnog interesa.

Sudski vještaci i procjenitelji i njihovi direktni problemi kod procjenjivanja nekretnina

Vrijednost nekretnine oduvijek su određivala njezina svojstva, kao što su položaj, uključivo udaljenosti od bitnih sadržaja (mikro i makro-lokacija), geometrijske veličine i stanje nekretnine, zatim tržište (odnos ponude i potražnje, priuštivost u gospodarstvenom i socio-ekonomskom smislu), važeći propisi i u Hrvatskoj naročito izražena legalnost nekretnine, te usklađenost podataka u dokumentima (međusobno katastra i zemljišne knjige), ali i eventualna 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 se metodološki sastoji u korištenju statističkih podataka. No, iako se prilikom čitanja Zakona i Pravilnika o metodama procjene vrijednosti nekretnina odredbe mogu činiti jasne, praksa je tijekom protekle godine pokazala da su mnoge od njih doista neprimjenljive.

Protuustavnost propisa

Izvjesno je jedna od bitnih nepravilnosti Zakona o procjeni vrijednosti nekretnina (NN 78/2015) 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. ZPVN je određena 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 prisile“.

Međutim, prema članku 50. istog Zakona na vrijednost nekretnine utječe „uporabno svojstvo nekretnine radi procjene naknade za gubitak prava na nekretnini 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. stavkom 1. točkom 43. kao „stanje odnosno kakvoća nekretnine prije njezine promjene namjene koja je povod izvlaštenja... (načelo prethodnog učinka)“.

Osim što se ove odredbe međusobno 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.

Protuustavnost se očituje i kroz sukob interesa Službi gradova i županija koje servisiraju tzv. Procjeniteljska povjerenstva sačinjena od službenika uprave, koji su svi zaposlenici korisnika izvlaštenja, dok je samo jedan član sudski vještak. Za navedene nema propisanih kriterija za odabir, kao što je u Njemačkoj potrebno da su svi članovi Odbora/povjerenstva vještaci, te da svaki član Odbora ima bogato iskustvo u procjenjivanju nekretnina. Kod nas se Procjeniteljska povjerenstva uvode u postupak izvlaštenja pa kontroliraju rad vještaka/procjenitelja i dozvoljavaju si, kao dio izvršne vlasti, utjecati na sudbenu (sudski vještaci su imenovani od strane Sudova); utjecati na iznose procjene nekretnina, na što se ukazuje u više ustavnih tužbi podnesenih u 2015. i 2017. godine.

Problematika baze podataka nekretnina

Tri godine nakon donošenja Zakona o procjeni vrijednosti nekretnina (donesen u srpnju 2015.g.) i Pravilnika o metodama procjene vrijednosti nekretnina (donesen u listopadu 2015.g.), koje donošenje je upravo HDSViP iniciralo, potpuno je jasno da se previše dvojbi i nedoumica stalno pojavljuje već kod formiranja i pretraživanja baze kupoprodajnih ugovora eNekretnina, a sve to prije nego se uopće odluči o izboru metodologije i postupku određivanja tržišne vrijednosti. Postupak određivanja tržišne vrijednosti, baziran na nepouzdanim/netočnim ulaznim podacima rezultirat će isto takvom nepouzdanom/netočnom procjenom vrijednosti, bez obzira na metodu kojom se procjena radi i propisanim pravilima po kojima se radi, što je u suprotnosti sa Europskim standardima vrednovanja nekretnina koji prepuštaju procjeniteljima da koriste metodu koja se temelji na vjerodostojnim podacima.

Njemačka ima različit način procjenjivanja vrijednosti nekretnina u odnosu na sve druge zemlje EU upravo iz razloga dugogodišnje savršene organizacije prikupljanja, obrade i korištenja baze podataka. Formiranje baze podataka kupoprodajnih cijena u Saveznoj Republici Njemačkoj započeto je još 1954. godine, i radilo se na tome intenzivno do 1960.g.i nastavilo osnivanjem Odbora vještaka.

Naime, za potrebe verifikacije kupoprodajnih ugovora u svrhu utvrđivanja stvarne tržišne vrijednosti nekretnina u Saveznoj Republici Njemačkoj se osnivaju Procjeniteljska povjerenstva zvana Odbor vještaka, od kojih je prvo osnovano 1960. godine. Članovi Povjerenstava su najstručniji procjenitelji u određenim teritorijalnim zajednicama, Povjerenstva su zadužena za verifikaciju ugovora o kupoprodaji i za definiranje elemenata potrebnih za izradu procjena (po regijama i gradovima) .

Članovi povjerenstva u Njemačkoj uglavnom su procjenitelji – školovani stručnjaci iz područja arhitekture, građevinarstva, bankarstva i geodezije, te stručnjaci za tržište nekretnina. Članstvo u povjerenstvu je dobrovoljno, članovi povjerenstva su potpuno neovisni stručnjaci koji ne smiju biti u poslovnoj vezi sa vlasnikom/upravom nekretnine koja je predmet ugovora o kupoprodaji.

Baza podataka u Hrvatskoj (eNekretnine) je djelomično formirana samo za neke vrste nekretnina nakon stupanja na snagu ZPVN-a, kojim se propisuje i sankcionira njeno obvezujuće korištenje.

Baza podataka se formira od kupoprodajnih ugovora koji se sa svrhom podmirenja porezne obveze, prijavljuju u poreznu upravu. Ugovori nisu verificirani od stručnih procjenitelja /procjeniteljskog tijela i stoga često sadrže kupoprodajne cijene koje nisu u skladu sa stvarnim tržišnim cijenama.

Tako se srećemo sa situacijom da je u *istoj zgradi* prijavljen promet čak 10 stanova, kojima se kupoprodajne cijene bitno razlikuju i to od najniže vrijednosti od 377,41 €/m² do najviše cijene od 1.813,59 €/m², a takvih je situacija bezbroj. Još je strašnja činjenica kakvi su u bazu uneseni podaci o cijenama stanova u Splitu: stan/apartman od 81,28 m² u inače jako skupom dijelu grada je prijavljen sa kupoprodajnom cijenom od 125 €/m² (ID CZKC 272 714, kupopr.ugovor od 26.02.2013.g.), stan/ apartman od 42,79 m² je prijavljen sa kupoprodajnom cijenom od 100.€/m² (ID ZKC 272 577, kupopr.ugovor od 27.11.2012.g.) itd. da ne navodimo i građevinska i poljoprivredna zemljišta, uz potpuni nedostatak cijena najmova i zakupa !

10.02.2018.g. javno je objavljena cijena kokošinjca u Lečevici od 60 m² od 540.-€/m² što je procjena kaštelanske PU (podaci u medijima „Slobodna Dalmacija“) pa takav podatak ulazi u bazu podataka!!!

Procjenitelj iz baze podataka ne može utvrditi u kojem je stanju bio pojedini poredbeni stan na dan kupoprodaje. Na temelju ovakvih podataka mogu se u skladu sa propisanim izraditi vrlo različite procjene iste nekretnine, jedan procjenitelj može uzeti za poredbu pet prodanih stanova po 400 €/m², a drugi tri prodana stana po 1300 €/m² te izraditi elaborate u skladu sa ZPVN i Pravilnikom.

Trenutna zbirka podataka niti nakon 3 godine ne zadovoljava ni minimalne uvjete za korištenje u praksi. Broj obilježja za zemljišta se uglavnom svodi na kategoriju i površinu, a za građevine uz površinu ima možda još poneko obilježje. U svakom slučaju nedovoljno za identifikaciju sličnih nekretnina.

Jednako je velik problem s kupoprodajnim cijenama u zbirkama podataka. Velika većina tih transakcija nije evaluirana s aspekta zadovoljavanja definicije tržišne vrijednosti.

Za ilustraciju problema u nastavku je prikazan izvadak iz izvješća o tržištu nekretnina za Grad Zagreb za 2017. godinu:

"Podatak o jediničnoj cijeni kn/m² u potpunosti ne odražava pravo stanje na tržištu nekretnina na području Grada Zagreba te isto može prikazivati krive rezultate iz slijedećih razloga:

- podatci nisu evaluirani u potpunosti,
- stručnim službama je onemogućen uvid u povijest katastra nekretnina i u izdane dozvole, što je nužno za kvalitetnu evaluaciju,
- posebni dijelovi (stanovi, poslovni prostori, parkirna mjesta) nisu jednoobrazno etažirani u Republici Hrvatskoj, u ugovorima su navedene i stvarne i obračunske površine, na isti način su nekretnine upisane u zemljišne knjige te nije moguće za sve nekretnine iščitati i upisati stvarne površine,
- u aplikaciji nije moguće koristiti koeficijente korisne vrijednosti površina kako bi se dobio poredbeni pokazatelj – obračunska površina kojom se dijeli ukupno ugovorena vrijednost,
- za obiteljske kuće i poslovne zgrade iz ugovora o kupoprodaji nije moguće utvrditi stambenu površinu,
- cijena građevinskog zemljišta na području Grada Zagreba se razlikuje prema lokaciji, namjeni, mogućnosti gradnje i dr., u ruralnim dijelovima radi se o niskim cijenama od približno 150-200 kn/m², dok u atraktivnim dijelovima Grada vrijednosti dosežu preko 6.000 kn/m² te stoga prosjek nije niti moguće dati, jer su takva zemljišta međusobno neusporediva,
- kada govorimo o transakcijama za kupoprodaje građevinskog zemljišta kojih je približno 5% od ukupnog broja evidentiranih ugovora, **nije moguće razlučiti o kojoj se kategoriji zemljišta radi** (prema čl. 10. Pravilnika o metodama procjene vrijednosti nekretnina, NN 105/15) što osim namjene i mogućnosti gradnje prema važećoj prostorno-planskoj dokumentaciji uvelike utječe na vrijednost zemljišta,
- veliki broj ugovora o kupoprodaji građevinskog zemljišta prikazuju nerealne cijene koje su primjerenije za poljoprivredna zemljišta."

Obilježja nekretnina

Na tržišnu vrijednost nekretnina utječu brojni faktori, od kojih je neke teško formalizirati. Da problem bude veći, faktori nisu neovisni. Ne može se npr. katnost promatrati izolirano od drugih

obilježja nekretnine – nekad je prizemlje manje vrijedno od kata, a nekad više, ovisno o mikro lokaciji, orijentaciji, kućnom vrtu i nizu drugih obilježja koje jedino iskusni vještak/procjenitelj može ocijeniti.

Uprkos tome, baza podataka koja sadržava sva bitna obilježja temeljni je preduvjet efikasnog, transparentnog i pouzdanog procesa procjene vrijednosti nekretnina. Nažalost, zbirka kupoprodajnih cijena sadrži tek nekoliko obilježja, najčešće samo površinu, kategoriju zemljišta i možda još dva ili tri obilježja.

Čak je i tih nekoliko obilježja u bazi upitne kvalitete, kao što je npr. neujednačen način obračuna i upisa površine je problem poznat već dugo godina.

Za sudske vještake i procjenitelje, dokumenti kao što su Baza podataka i Pregled tržišta nekretnina, vrlo su važni u postupku procjenjivanja nekretnina. Pregled tržišta nekretnina je službeno objavljen 17. rujna 2018. godine.

S obzirom da je Zakon o procjeni vrijednosti nekretnina donesen 2015. godine, Ministarstvo graditeljstva i prostornog uređenja nije izvršilo svoju zakonsku obvezu ni 2016., 2017., a niti 2018. godine, budući da je pregled izdan 4 mjeseca nakon zakonskog roka.

Zakon definira obvezu da se za pregled tržišta nekretnina prethodno daje mišljenje Visokog povjerenstva. Takvo mišljenje nije dio pregleda, niti je dostupno na web stranicama MGIPU-a. Općenito, rad Visokog procjeniteljskog povjerenstva te gradskih i županijskih povjerenstava, nije javno dostupan.

U uvodu pregleda „Tržišta nekretnina u RH“ navedeno je da se radi o prvoj analizi tržišta nekretnina u RH, što nije točno, jer je 2009. godine izrađena "Studija tržišta nekretnina u Republici Hrvatskoj", koju je na zahtjev Državne geodetske uprave izradilo društvo Zagreb nekretnine. Navedena studija se u pregledu tržišta nekretnina ne spominje.

Realizirane cijene

Drugi bazični element baze podataka su realizirane cijene (kupoprodajne cijene, cijene zakupa i najma, stvarnih prava, itd.). Cijene u bazi moraju biti reprezentativne za tržišnu vrijednost. To znači da ne mogu bilo kakve transakcije ući u bazu, već ih je prethodno potrebno evaluirati tj. provjeriti da li zadovoljavaju sve elemente definicije tržišne vrijednosti.

Nažalost, vrlo je mali broj transakcija trenutno evaluiran. Među cijenama u bazi, primjerice su i transakcije:

1. Gdje je prodavatelj prisiljen na prodaju: tvrtke u financijskim problema, predstečajnoj nagodbi, stečaju ili likvidaciji,
2. Gdje postoje osobne i neuobičajene okolnosti: transakcije među osobama i društvima koje su rodbinskoj, poslovnoj, vlasničkoj ili drugoj vezi,
3. Gdje je prijavljena kupoprodajna cijena manja od stvarne zbog porezne evazije ili drugih razloga,
4. Gdje se radi o izvlaštenjima i drugim postupcima,
5. Gdje predmetna nekretnina nije bila adekvatno oglašena na tržištu.

Nije nužno da sve transakcije budu evaluirane, ali jest nužno da uzorak bude dovoljno velik da u svim bitnim stratumima (lokacija, vrsta, starost, površina, itd.) bude homogen skup nekretnina, što znači da distribucija cijena unutar pojedinog stratumu ne može biti vrlo široka. Ukoliko je distribucija preširoka, znači da smo propustili podijeliti skup nekretnina po nekom bitnom obilježju.

Čak i one koje jesu formalno evaluirane, upitne su zbog barem dva razloga:

1. Izbor članova procjeniteljskih povjerenstava je često takav da među njima nema vještaka i procjenitelja s dugogodišnjim iskustvom u praksi procjenjivanja nekretnina
2. Podaci na temelju kojih povjerenstvo evaluira transakcije su krajnje oskudni i upitne kvalitete.

Kapaciteti javne uprave

S obzirom da ni nakon tri godine od donošenja zakona nisu zadovoljeni ni minimalni preduvjeti kako bi se procjena vrijednosti mogla raditi po propisanoj metodologiji, prvenstveno u pogledu dostupnosti kredibilnih podataka, postavlja se pitanje jesmo li javnoj upravi dali pretežak zadatak?

Ako je Grad Zagreb, kao daleko najbogatija JLS, koji je prvi osnovao službu, uspio evaluirati 6% kupoprodajnih transakcija, kakav kapacitet možemo očekivati od ostatka RH? Kada možemo očekivati da ćemo, ovim tempom, na razini RH, dobiti dovoljno kredibilnih podataka za procjenu?

Obilježja nekretnina

S obzirom da ne trenutno ne postoji dostupna i sređena baza podataka s bitnim obilježjima nekretnina ni u jednom dijelu javne uprave, **očito je da se obilježja nekretnina mogu prikupiti samo od dionika koji imaju direktan kontakt s nekretninom, tj. onima koji rade očevid nekretnine, a to su sudski vještaci-procjenitelji i agenti za posredovanje u prometu nekretninama.** Vlasnike nekretnina možemo eliminirati iz tog procesa zbog nekompetencije, manjka volje i mogućih zloporaba.

ZAKLJUČCI SIMPOZIJA O IZVLAŠTENJU VRIJEDNOSTI NEKRETNINA

1) PRIJEDLOG RJEŠENJA FORMIRANJA BAZE S BROJNIM OBILJEŽJIMA SVAKE NEKRETNINA I FOTODOKUMENTACIJOM

Prije više godina, točnije do 2011.godine, obvezni članovi Porezne komisije su bili sudski vještaci, koji bi detaljno upisali podatke, odnosno obilježja svake prijavljene nekretnine pri obilasku iste.

Nakon analize svih dosadašnjih iskustava predlažemo ponovno uključivanje vještaka-procjenitelja za nekretnine u Komisije za razrez poreza Porezne uprave Ministarstva financija RH. Tako formirana Komisija sa sudskim vještakom bi ostvarila višekratne koristi jer u bazu podataka sigurno ne bi ušla cijena za 1 m² stana u centru Splita od 100 ili 125 €/m², pa bi se formiranjem tih komisija priskrbila značajna sredstva u proračun. Vještak bi fotografirao na očevidu svaku nekretninu koja je prijavljen za razrez poreza, te odredio njezinu neto korisnu površinu i ispunio tablicu - obrazac sa svim važnim obilježjima nekretnine te mikro i makrolokacije. Tako bi ukidanjem sadašnjeg načina rada i sastava Procjeniteljskih povjerenstava i uključivanjem vještaka-procjenitelja u Porezni sustav kvalitativno i kvantitativno unaprijedili proceduru i razreza poreza i stvaranja baze podataka na realnim podacima.

Vještak je moralno, materijalno i krivično odgovoran za svoje nalaze pa bi detaljno ispunjavanje podataka o svakoj nekretnini bila ujedno i njegova zadaća i ogromna pomoć s ciljem da državna baza podataka bude što kvalitetnija i popraćena sa fotografijama svake nekretnine u bazi.

Za veliki grad, primjerice Zagreb (uključivo Sesvete), na 9 bi se mjesta, odnosno u 9 Komisija, uključili sudski vještaci –procjenitelji, koji bi ujedno bili uključeni i u rad Državnog zavoda za statistiku kao moguću alternativu radi izrade svih statističkih obrada podataka. Isti DZS zapošljava stručne osobe i ima sofisticirane alate za obradu podataka koje već godinama objavljuje, samo bi sada imao nove zadatke: izradu baze podataka o realiziranim kupoprodajnim i sl. transakcijama.

2) ODBORI VJEŠTAKA/PROCJENITELJA

Na temelju sklopljenih ugovora o kupoprodaji prijavljenih na Poreznu upravu Ministarstva financija i ispunjenih obrazaca sa detaljnim obilježjima nekretnine koje bi vještaci pripremili za sve vrste nekretnina) obrađivala bi se raščlamba prema :

1. Podacima iz ugovora (datum, položaj, cijena, tereti, prava, kategorija zemljišta)
2. Podacima o lokaciji i objektu (lokacija nekretnine, površina, vrsta zgrade, opremljenost, starost, stupanj modernizacije, namjeni, stanju akata za gradnju i uporabu nekretnine)
3. Dopunskim podacima za troškovnu i prihodovnu metodu (uobičajeni troškovi gradnje, kategorija građevine, predvidivi vijek održivog korištenja)
4. Cijene i odnosi vrijednosti (uobičajene kupovne cijene, relativne kupovne cijene, koeficijenti za prilagodbu, kamatne stope)

Temeljem verifikacije ugovora od strane članova stručnog procjeniteljskog povjerenstva sastavljenog isključivog od vještaka rađena bi bila standardna evaluacija putem nacionalnog softvera, kojim se putem matematičko statističkih modela dobivaju podatci:

- Kamatne stope,
- Koeficijenti prilagodbe,
- Koeficijenti za preračunavanje/indeksi za međuvremensko izjednačenje,
- Približne vrijednosti nekretnina,
- Tržišna izvješća – izvješća o tržišnim kretanjima.

3) DRŽAVNI ZAVOD ZA STATISTIKU – OBRADA PODATAKA PRIKUPLJENIH OD ODBORA VJEŠTAKA

Informacijski sustav Državnog zavoda za statistiku, kao alternativno rješenje, ili tijelo koje sada unosi podatke u bazu eNekretnina bi na jednom mjestu omogućio prikupljanje verificiranih podataka dostavljenih od Porezne uprave sa brojnim obilježjima i fotografijama, dostavljenih od strane formiranih Odbora sudskih vještaka-procjenitelja po gradovima odnosno županijama koji su i članovi Poreznih komisija. Također bi informacijski sustav unutar DSZ trebao omogućiti transparentan proces evaluacije nekretnina.

Dakako da bi dostavljeni ovjereni kupoprodajni i drugi ugovori od javnih bilježnika bili svojevrsna kontrola obveznika prijave poreza - jesu li predali prijavu za razrez poreza u zakonskom roku ili uopće nisu predali poreznu prijavu.

Drugo rješenje bi bilo vođenje baze unutar obvezne i jedinstvene asocijacije svih vještaka i procjenitelja RH, što je složenije jer se donošenje Zakona o sudskim vještacima i procjeniteljima

RH odgađa godinama pa naša država jedina od svih bivših članica nekadašnje zajedničke države nema takav zakon, već postoji samo Pravilnik o stalnim sudskim vještacima (Pravilnik o stalnim sudskim procjeniteljima nije usklađen sa Zakonom o sudovima od 2013.g.).

Nadalje, jednostavnim bi se rješenjem mogao ujedno ustrojiti i postupak izrade prijedloga javnih bilježnika za uknjižbu novih vlasnika nekretnina prosljeđivanjem ugovora o kupoprodaji ili drugom obliku transakcije (ugovor o pravu građenja, nasljeđivanjem u drugom stupnju srodstva itd.) sa Tabularnom ispravom u Zemljišnoknjižne odjele (uz određenu pristupačnu naknadu), što bi učvrstilo pravnu sigurnost novih vlasnika nekretnina.

Trenutno su cijene koje nekretnine postižu na hrvatskom tržištu, nižih iznosa nego u ostalim državama bližeg i daljeg okruženja. Stranci će stoga nekretninu kupiti ovdje za nižu cijenu u odnosu na cijenu ekvivalentne nekretnine u njihovoj zemlji. Uvrštavanjem takvih cijena u bazu podataka radi izrade daljnjih statistika, cijene u kupoprodajnim transakcijama bi mogle eksponencijalno padati, a stanovništvo RH iscrpljeno od gospodarskih i inih poteškoća već ima nesigurnost stalnosti posla, čime je uvjetovana i kupovna moć. Posljedice su sve rjeđe odluke građana za kreditna stambena zaduženja.

Ne mogu više postojati neke posebne tablice vrijednosti nekretnina u Poreznoj upravi, to mora biti jedinstvena baza podataka za cijelu državu, transparentna i dostupna svim građanima.

4) CIJENE PROCJENA I RADA SUDSKIH VJEŠTAKA I PROCJENITELJA

Zakonskim propisivanjem obveze pridržavanja europskih standarda vrednovanja nekretnina i Kodeksa procjenitelja sukladno europskim standardima vrednovanja nekretnina došlo bi do strukovne samoregulacije i kontrole vještaka/procjenitelja kako je to gotovo u svim članicama EU. Moraju biti potpuno razrađeni kriteriji za članove Odbora vještaka sa potrebnim brojem iskustva u izradi procjena nekretnina pa se ne bi dogodilo da Visoko procjeniteljsko povjerenstvo potvrdi procjenu u kojoj se građevinsko zemljište od 155 000 m² s namjenom rekreacije (R) procjenjuje kao poljoprivredno zemljište.

Nagrade i naknade njemačkih sudskih vještaka i procjenitelja uređene su Zakonom o nagradama za rad sudskih vještaka, tumača i prevoditelja, kao i naknadama počasnih sudaca, svjedoka i trećih, a nagrade i naknade hrvatskih vještaka i procjenitelja su uređene Pravilnikom o sudskim vještacima prema posebnom cjeniku. Prema Pravilniku, nagrada se određuje u bodovima a vrijednost boda 2.00 kune, određena 1998. godine, nije se mijenjala do danas, niti je usklađena s rastom prosječnih plaća. Primjerice, prosječna bruto plaća 1998. godine iznosila je 4.131,00 kuna, a 2015. godine 8.055,00 kuna. Sukladno rastu bruto plaća vrijednost boda trebala bi iznositi 5,00 kuna. Za usporedbu, njemački zakonodavac je minimalnu bruto satnicu od 50 €/sat, određenu 2004. godine, povećao na 65 €/sat 2013. godine.

5) ZAKONSKA USKLAĐENJA SA SUSTAVIMA PLANIRANJA KORIŠTENJA ZEMLJIŠTA SA ČLANICAMA EU

Zaključno, donošenjem ZPVN-a i Pravilnika postignut je djelomični napredak u usklađivanju sa standardima i propisima procjene tržišne vrijednosti nekretnina, koji se primjenjuju u SR Njemačkoj, više od pedeset godina. Daljnje usklađivanje hrvatskog sustava planiranja korištenja zemljišta na razini država članica Europske unije moglo bi se urediti donošenjem pravnih akata:

- Zakona o planiranju razvoja Države
- Građevinskog zakonika (Zakona o planiranju korištenja zemljišta na razini jedinica lokalne samouprave)
- Uredbe o građevinskom korištenju zemljišnih čestica;
- Uredbe o načelima procjene tržišne vrijednosti nekretnina;
- Uredbe o procjeniteljskim povjerenstvima, sastavljanju zbirke kupoprodajnih cijena i orijentacijskim (približnim) vrijednostima zemljišta;
- Zakona o sudskim vještacima kojim bi se ustroj Hrvatske udruge prisegnutih i od suda certificiranih vještaka;
- Smjernice (pravilnik) za procjenu vrijednosti nekretnina.

Paralelno, s donošenjem predloženih pravnih akata mora se staviti van snage Zakon o prostornom uređenju, Zakon o procjeni vrijednosti nekretnina i Pravilnik o metodama procjene vrijednosti nekretnina. Donošenjem predloženih pravnih akata Republika Hrvatska bi mogla urediti planiranje razvoja Države, regionalno planiranje, planiranje korištenja zemljišta na razini jedinica lokalne samouprave po uzoru na mnoge države članice Europske unije, sustav koji će vrijediti nekoliko budućih desetljeća i koji se neće mijenjati nego usavršavati sukladno pravnim datostima i činjeničnom stanju, sustav koji će osigurati procjene tržišne vrijednosti iste nekretnine, od više vještaka, u prihvatljivim odstupanjima.

HDSViP