

mr. sc. VLADIMIR KRTALIĆ, stalni sudski vještak za procjenu nekretnina

# Usporedba njemačkog i hrvatskog sustava procjene vrijednosti nekretnina

prijedlozi  
i mišljenja

2. dio

## SADRŽAJ

<b>2. Njemački sustav procjene vrijednosti nekretnina (nastavak)</b>	
2.9. Institut za vještačenja .....	2
<b>3. Naknade i nagrade za rad sudskih vještaka, tumača i prevoditelja .....</b>	<b>2</b>
<b>4. Hrvatski sustav procjene vrijednosti nekretnina .....</b>	<b>3</b>
4.1. Pravni okvir i struktura sustava procjene vrijednosti nekretnina .....	3
4.2. Zakon o prostornom uređenju .....	3
4.3. Zakon o procjeni vrijednosti nekretnina .....	3
4.4. Pravilnik o metodama procjene vrijednosti nekretnina .....	7
<b>5. Nagrade i naknade sudskih vještaka i procjenitelja .....</b>	<b>7</b>
<b>6. Zaključak .....</b>	<b>8</b>

Sustav procjene vrijednosti nekretnina kompleksan je sustav, koji zadire u niz područja, primjerice: urbanističko planiranje, tržište nekretnina, vlasničkopravne odnose, matematička znanja, poglavito financijsko-matematička i statističko-matematička, tehnička znanja, troškove građenja, javno i privatno građevinsko pravo te postupke (metode) procjene vrijednosti nekretnina.

U ovom članku, u sažetom obliku, predstavljen je niz pravnih akata kojima je uređen hrvatski i njemački sustav procjene vrijednosti nekretnina te usporedba zajedničkih sastavnica i razlika njemačkog i hrvatskog sustava procjene vrijednosti nekretnina. Prvi dio rada objavili smo u Informatore, broj 6414 od 18. travnja 2016. Autor u ovom članku iznosi svoje mišljenje u raspravi o poboljšanju primjene propisa u praksi u ovom području.

## 2. Njemački sustav procjene vrijednosti nekretnina (nastavak)

### 2.9. Institut za vještačenja

Tijekom četiri desetljeća postojanja Institut za vještačenja<sup>9</sup> (u nastavku teksta: Institut) uspješno se dokazao kao ponuditelj standarda za kvalificiranje vještaka, kao priznati forum za razvoj standarda u području vještačenja i kao kompetentan sugovornik politike u pitanjima vještačenja. Institut, preuzimanjem mnogobrojnih zadaća, koje bi mnogobrojne komore i strukovne udruge, svaka u vlastitoj režiji morale obavljati, rasterećuje ih i istovremeno se brine za usklađenost pojedinih standarda. Glavno je obilježje Instituta, koji je prema statutu neprofitna organizacija, nezavisnost i stručnost u području vještačenja kao i integracija i suradnja svih, odnosno sa svim, na tržištu vještačenja relevantnim udrugama, organizacijama i tijelima za imenovanje vještaka.

Od svojega osnutka Institut se bavi razvojem i standardiziranjem stručnih pretpostavki i smjernica za provjeru znanja u mnogobrojnim stručnim područjima. **Pri tome, Institut poglavito pomaže komorama** (komorama arhitekata, obrtničkoj komori, industrijskoj i trgovačkoj komori, inženjerskim komorama, poljoprivrednim komorama) **ako se radi o provjeri znanja u postupku javnog imenovanja i prisege vještaka.** Početkom devedesetih godina Institut se počeo baviti pitanjima ujednačavanja standarda u području vještačenja na europskom području. Cilj je bio već provjerena načela za javno imenovanje i prisege vještaka uskladiti s europskim i međunarodnim standardima<sup>10</sup>. U području, koje još uvijek nije zakonski uređeno, prihvaćen je europski sustav akreditiranja i certifikacije ispita i stjecanje certifikata za obavljanje određenih vještačenja. Stoga su članovi Instituta već 1993. donijeli odluku da se osnuje »Institut za vještačenje - certifikacija«, a 1995. osnovano je vlastito tijelo za certifikaciju »IfS-Certifikacija«. IfS Institut je europski i internacionalno aktivan, između ostaloga, i u udrugama: **EuroExpert i TEGoVA.**

Institut je snažno usidren u njemačko gospodarstvo. U Institut, kao neprofitno udruženje, učlanjeno je 300 članova, među kojima se nalazi 180 organizacija iz gospodarstva, primjerice: sva tijela za imenovanje vještaka (komore arhitekata, obrtničke komore, industrijske i trgovačke komore, inženjerske komore, poljoprivredne komore), mjerodavne udruge vještaka, osiguravajuće gospodarstvo kao i pojedini vještaci.

### 3. Nagrade i naknade za rad sudskih vještaka, tumača i prevoditelja

Naknade za rad sudskih vještaka u SR Njemačkoj uređene su saveznim **Zakonom o nagradama za rad**

<sup>9</sup> Institut za vještačenja (Institut für Sachverständigenwesen) e. V. - IfS, osnovan je 1974. godine u Hannoveru. Sjedište Instituta premješteno je 1989. godine u Köln i osnovana podružnica u Industrijskoj i trgovačkoj komori u Münchenu.

<sup>10</sup> Na temelju aktivne suradnje u udrugama na razini Europske unije u EuroExpert i TEGoVA, mnogi standardi za certifikaciju vještaka, koje je Institut razvio i koji se uspješno primjenjuju u SR Njemačkoj, ugrađeni su europske standarde, primjerice Europski standard za procjenu vrijednosti (European Valuation Standards - 2012 - IVS).

sudskih vještaka, tumača i prevoditelja, kao i naknadama počasnih sudaca, svjedoka i trećih<sup>11</sup> (Zakon o pravosudnim nagradama i naknadama - JVEG). Zakon je strukturiran u šest dijelova:

- **Opće odredbe** (područje važenja i nositelj prava; postavljanje i prestajanje zahtjeva, zastara; predujam; utvrđivanje nagrade od strane suda i žalba; pravna zaštita u slučaju povrede prava na zakonitost postupanja; akti i dokumenti u elektroničkom obliku)

- **Zajedničke odredbe** (naknada putnih troškova; naknada izdataka; naknada ostalih troškova)

- **Nagrada sudskim vještacima, tumačima i prevoditeljima** (načelo nagrade, honorar za usluge sudskih vještaka; honorar za posebne usluge; honorar za prijevode; naknada za posebne troškove; posebne nagrade; ugovaranje nagrade)

- **Naknada počasnim sucima** (načelo naknada; naknada za gubitak vremena; naknada kod vođenja domaćinstva; naknada za izostanak zarade)

- **Naknada svjedocima i trećima** (načelo naknade; naknada za gubitak vremena; naknada kod vođenja domaćinstva; naknada za izostanak zarade; naknada trećima)

- **Završne odredbe.**

Zajedničkim odredbama, između ostaloga, uređeno je pravo na naknadu troškova pri korištenju javnih prijevoznih sredstava i pri korištenju vlastitog motornog vozila ili vozila koje je dano na korištenje bez naknade<sup>12</sup>. Odredbama članka 5. JVEG-a iscrpno je uređeno što se ubraja u troškove i priznavanje većih putnih troškova ako se njima smanjuju izdatci za nagrade ili naknade. Naknada izdataka uređena je člankom 6. JVEG-a, a naknada ostalih troškova uređena je člankom 7. JVEG-a.

U **Dijelu tri: Nagrade sudskim vještacima, tumačima i prevoditeljima** uređeno je: načelo nagrade, honorar za usluge sudskih vještaka i tumača i honorar za posebne usluge. Sudski vještaci primaju na ime nagrade:

- honorar za usluge (čl. 9. i 11. JVEG-a)
- naknadu za putne troškove (čl. 5. JVEG-a)
- naknadu za troškove (čl. 6. JVEG-a) i
- naknadu za ostale i posebne troškove (čl. 7. i 12. JVEG-a).

Ako se honorar obračunava prema satnicama, on se odobrava za svaki sat potrebnog vremena, uključujući potrebno vrijeme puta i čekanja. Ako se usluge ili izdatci, koje treba platiti, odnose na istovremeno obavljanje više poslova, nagrada se dijeli prema broju poslova. Sudski vještak dobiva honorar za svaki sat rada<sup>13</sup> iz tarifne grupe u iznosu eura sukaldno tablici čl. 9. JVEG-a:

<sup>11</sup> Gesetz über die Vergütung von Sachverständigen, Dolmetscherinnen, Dolmetschern, Übersetzerinnen und Übersetzern sowie die Entschädigung von ehrenamtlichen Richterinnen, ehrenamtlichen Richtern, Zeuginnen und Zeugen und Dritten (Jstizvergütungs- und entschädigungsgesetz - JVEG). Zakon je donesen 1. srpnja 2004.; posljednji put izmijenjen 23. srpnja 2013.; posljednja izmjena stupila na snagu 1. kolovoza 2013.

<sup>12</sup> U privitku članka V. Krtalić, »VJEŠTAČENJE U EUROPI - aktualna pitanja i odgovori«, koji je objavljen u zborniku radova 2. Kongresa vještaka s međunarodnim učešćem, Opatija 2010., nalazi se prijevod Zakona o nagradama za rad sudskih vještaka, tumača i prevoditelja kao i naknadama počasnih sudaca, svjedoka i trećih (Zakon o pravosudnim nagradama - JVEG).

Grupe honorara	Iznos €/satu		Grupe honorara	Iznos €/satu	
	2004.	2013.		2004.	2013.
1	50	65	9	90	105
2	55	70	10	95	110
3	60	75	11	-	115
4	65	80	12	-	120
5	70	85	13	-	125
6	75	90	M 1	50	65
7	80	95	M 2	60	75
8	85	100	M 3	85	100

Usluge vještaka svrstavaju se u tarifne grupe sukladno Pravitku 1 JVEG-a. Ako usluga vještaka nije navedena niti u jednoj tarifnoj grupi, ona se svrstava u tarifnu grupu u skladu sa zdravorazumskom procjenom, uzimajući u obzir satnice koje su izvansudski i izvan upravnih tijela ugovorene za usluge te vrste.

## 4. Hrvatski sustav procjene vrijednosti nekretnina

### 4.1. Pravni okvir i struktura sustava procjene vrijednosti nekretnina

Pod pojmom »Sustav procjene vrijednosti nekretnina« razumijeva se skup pravnih akata kojima se uređuje ili utječe na utvrđivanje vrijednosti nekretnina, primjerice:

- Zakon o prostornom uređenju (*Nar. nov., br. 153/13*)
- Zakon o procjeni vrijednosti nekretnina (*Nar. nov., br. 78/15*)
- Pravilnik o metodama procjene vrijednosti nekretnina (*Nar. nov., br. 105/15*)
- Pravilnik o stalnim sudskim vještacima (*Nar. nov., br. 38/14*).

### 4.2. Zakon o prostornom uređenju (*Nar. nov., br. 153/13*)

Zakonom o prostornom uređenju uređen je sustav prostornog uređenja: ciljevi, načela i subjekti prostornog uređenja, praćenje stanja u prostoru i području prostornog uređenja, uvjeti planiranja prostora, donošenje Strategije prostornog razvoja Republike Hrvatske, prostorni planovi uključujući njihovu izradu i postupak donošenja, provedba planova, uređenje građevinskog zemljišta, imovinski instituti uređenja građevinskog zemljišta i nadzor. Zakonom je strukturiran u dvanaest dijelova: *Opće odredbe, Subjekti prostornog planiranja, Praćenje stanja u prostoru i području prostornog uređenja, Uvjeti planiranja prostora, Strategija prostornog razvoja Republike Hrvatske, Prostorni planovi, Provedba prostornih planova, Uređenje građevinskog zemljišta, Imovinski instituti uređenja građevinskog zemljišta, Nadzor, Prekršajne odredbe, Prijelazne i završne odredbe.*

Struktura Zakona o prostornom uređenju nije raščlanjena prema planskim razinama: uređenje prostora države, regionalno i lokalno planiranje, prema našem mišljenju, niti su uređena mnoga specijalistička područja, primjerice: pravni instrumenti za provedbu

prostornih planova, dopustivost građevinskih zahvata u unutarnjem i vanjskom području, naknada za gubitak vrijednosti, urbana komasacija, izvlaštenje na obuhvatu provedbenog urbanističkog plana, financiranje gradnje tehničke urbanističke infrastrukture na obuhvatu provedbenog urbanističkog plana sukladno urbanističkoj gustoći i komunalnom standardu, posebno urbanističko pravo, građevinsko korištenje zemljišnih čestica, odnosno vrste i namjena građevinskih područja.

Planiranje korištenja zemljišta na razini jedinica lokalne samouprave uređeno je s **tri vrste** prostornih planova i upravnim aktom - »lokacijskom dozvolom«, dok je **Građevinskim zakonikom uređeno s dvije vrste prostornih planova:**

- Planom korištenja površina, koji obuhvaća cijelo područje JLS-a i
- Provedbenim urbanističkim planom, jedinim obvezujućim planom korištenja zemljišta za sve fizičke i pravne osobe.

**Nedostatak Uredbe o građevinskom korištenju zemljišnih čestica i nedostatak provedbenog urbanističkog plana predstavljaju velike teškoće u izradi plana približnih vrijednosti, odnosno određivanja cjenovnih blokova jer posebnim pravnim aktom, na cijelom području Republike Hrvatske, jedinstveno nisu uređene vrste građevinskih područja, način korištenja i iskoristivost građevne čestice.**

Zaključno, struktura *Zakona o prostornom uređenju nije usporediva s Građevinskim zakonikom*, koji se uspješno primjenjuje više od pedeset godina, u gotovo neizmijenjenom obliku. Što znači uspješno - da osigurava održivi razvitak i pravnu sigurnost u postupku razvoja investicijskih projekata te u samom začetku sprječava nezakonitu gradnju.

### 4.3. Zakon o procjeni vrijednosti nekretnina (*Nar. nov., br. 78/15*)

#### 4.3.1. Struktura Zakona

Zakonom o procjeni vrijednosti nekretnina (u nastavku teksta: ZPVN) uređuje se procjena vrijednosti, određuju se procjenitelji, sastav i nadležnosti procjeniteljskih povjerenstava, sastav i nadležnosti visokog procjeniteljskog povjerenstva, nadležnosti upravnih tijela županija, Grada Zagreba i velikog grada u provedbi toga Zakona, metode procjenjivanja vrijednosti nekretnina, način procjene prava i tereta koji utječu na vrijednost nekretnine, način procjene iznosa naknade za izvlaštene nekretnine, način prikupljanja, evidentiranja, evaluacije i izdavanja podataka po-

<sup>13</sup> *Izmjenom i dopunom JVEG-a 2013. povećan je iznos honorara za, linearno za sve tarifne grupe, 15 €/satu u odnosu na 2004. godinu.*

trebnih za procjenu vrijednosti nekretnina, i to za sve nekretnine u Republici Hrvatskoj, neovisno o tome u čijem su vlasništvu. Zakon je strukturiran u 73 članka, razvrstanih u osam glavnih dijelova, i to:

- Opće odredbe, **osam članaka** (čl. 1.-8.)
- Procjenitelj, procjeniteljska povjerenstva i visoko procjeniteljsko povjerenstvo, **dvadeset članaka** (čl. 9.-20.)
- Opći načini procjene vrijednosti nekretnina, **pet članaka** (čl. 21.-25.)
- Posebni načini procjene vrijednosti nekretnina, **trideset jedan članak** (čl. 26.-56.)
- Pribavljanje i izdavanje podataka za procjenu vrijednosti nekretnina, **šest članaka** (čl. 57.-59.)
- Nadzor, **šest članaka** (čl. 60.-65.)
- Prekršajne odredbe (čl. 66.)
- Prijelazne i završne odredbe, **sedam članaka** (čl. 67.-73.).

Glavni dijelovi propisa<sup>14</sup> nisu sukladni s nazivom »Zakon o procjeni vrijednosti nekretnina« jer su »Posebni načini procjene vrijednosti nekretnina« uređeni sa 42 % članaka (31 članak od ukupno 73 članka), »Procjenitelji, procjeniteljska povjerenstva i visoko procjeniteljsko povjerenstvo« uređeni su sa 32 % članaka (23 članka od ukupno 73 članka), dok su »Opći načini procjene vrijednosti nekretnina« uređeni samo sa 7 % članaka (5 članaka od ukupno 73). Naime, opći načini procjene vrijednosti nekretnina uređeni su Pravilnikom o metodama procjene vrijednosti nekretnina, pravnim aktom znatno nižeg ranga, dok je specijalističko stručno područje »Posebni načini procjene vrijednosti nekretnina« uređeno Zakonom, a ne Pravilnikom.

#### 4.3.2. Opće odredbe

Općim odredbama uređeno je: *predmet Zakona, odredbe Direktive 2014/17/EU, primjena Zakona, pojmovi, procjembeni elaborat, informacijski sustav tržišta nekretnina, zbirka kupoprodajnih cijena i plan približnih vrijednosti.*

Zakonom se uređuje procjena vrijednosti nekretnina, način prikupljanja, evidentiranja, evaluacije i izdavanje podataka potrebnih za procjenu vrijednosti nekretnina i preuzimaju odredbe Direktive 2014/17/EU Europskog parlamenta i Vijeća<sup>15</sup> te uspostavljanje

<sup>14</sup> Hrvatski sabor na sjednici 19. lipnja 2015. donio je JEDINSTVENA METODOLOŠKO-NORMATIVNA PRAVILA ZA IZRADU AKATA KOJE DONOSI HRVATSKI SABOR (Nar. nov., br. 74/15). Naime, čl. 3. uređena je struktura propisa: uvodni dio, glavni dio i završni dio. U Odljku B uređen je sadržaj glavnog dijela propisa. Glavni dio propisa uređuje najveći dio materije koja se raspoređuje u odgovarajuću cjelinu prema predmetu reguliranja, odnosno prema prirodi pitanja (čl. 14. st. 2. Metodološko-nomotehničkih pravila).

<sup>15</sup> Članak 19. Direktive 2014/17/EU:

Vrednovanje imovine  
1. Države članice osiguravaju razvijanje pouzdanih standarda vrednovanja stambene nekretnine za potrebe davanja hipotekarnih kredita na svom državnom području. Države članice zahtijevaju od vjerovnika da osiguraju upotrebu tih standarda ako sami obavljaju vrednovanje imovine ili da poduzmu razumne mjere s ciljem osiguravanja primjene tih standarda ako vrednovanje obavlja treća strana. Ako su nacionalna tijela nadležna za reguliranje neovisnih procjenitelja koji obavljaju vrednovanje imovine, ona osiguravaju da se oni pridržavaju postojećih nacionalnih pravila.

informacijskog sustava utemeljenog na zbirci kupoprodajnih cijena i planu približnih vrijednosti. Zbirka kupoprodajnih cijena u naravi predstavlja evidenciju o ostvarenom prometu na tržištu nekretnina. Njezino sastavljanje, i vođenje, zadaća je upravnih tijela županije, Grada Zagreba, velikih gradova i Ministarstva, u skladu s odredbom članka 7. ZPVN-a. Plan približnih vrijednosti (orijentacijskih vrijednosti zemljišta) kartografski je prikaz cjenovnih blokova na području županije ili Grada Zagreba odnosno velikih gradova. Približne vrijednosti zemljišta utvrđuju se kao prosječne vrijednosti zemljišta na temelju podataka iz zbirke kupoprodajnih cijena.

Zakonom su postavljeni visoki zahtjevi koji se mogu samo postupno postići. Stoga bi bilo primjereno, u početku primjene Zakona, ograničiti se samo na područja Grada Zagreba i gradova u kojima postoji generalni urbanistički plan, pribavljati podatke o određenim vrstama zemljišnih čestica, njihovoj izgrađenosti i iskoristivosti te stanju izgrađenosti tehničke urbanističke infrastrukture kao i podatke o prometu zemljišnih čestica, stanova i poslovnih prostora. Također, trebalo bi procijeniti potrebno vrijeme za ustrojavanje upravnih tijela i nužno obrazovanje osoba koje će obavljati stručne poslove procjene vrijednosti nekretnina, kao i osnivanje procjeniteljskih povjerenstava u kojima trebaju biti zastupljeni vještaci s dokazanim sposobnostima za procjenu vrijednosti nekretnina. Tek nakon ustrojanja upravnih tijela s primjereno obrazovanim osobama za procjenu vrijednosti nekretnina i osnivanja procjeniteljskih povjerenstava bit će moguće u Ministarstvu ustrojiti automatsku obradu i razmjenu podataka odnosno uspostaviti sustav eNekretnine. Također, postavlja se pitanje je li sustav eNekretnina zadaća ministarstva nadležnog za graditeljstvo ili bi to trebali provoditi gradovi i tijela Udruge gradova kao u SR Njemačkoj.

#### 4.3.3. Procjenitelji, procjeniteljsko povjerenstvo i visoko procjeniteljsko povjerenstvo

##### 4.3.3.1. Procjenitelj

Tko može biti procjenitelj uređeno je člankom 9. ZPVN-a: »Procjenitelj je u smislu ovoga Zakona fizička osoba, stalni sudski vještak za procjenu nekretnina odnosno pravna osoba koja ispunjava uvjete za sudska vještačenja u skladu s propisom kojim se uređuju uvjeti, postupak imenovanja, prava i dužnosti stalnih sudskih vještaka ...«. Definicija pojma »procjenitelj« nije sukladna s odredbama Europskog standarda o procjeni vrijednosti EVS-2012 (u nastavku teksta: Standard EVS-2012.).

Europskim standardom EVS-2012, u poglavlju EVS3 uređeno je: »Svaka procjena vrijednosti, sukladno ovom Standardu, treba biti izrađena od strane kvalificiranog vještaka samostalno ili striktno pod njegovom kontrolom«. Svi kvalificirani vještaci kao zastupajuće strukovne udruge obvezuju se pridržavati TEGoVA

2. Države članice osiguravaju da su unutarnji i vanjski procjenitelji koji obavljaju vrednovanje nekretnine stručno osposobljeni i dovoljno neovisni o procesu odobravanja kredita, na način da mogu izvršiti nepristrano i objektivno vrednovanje koje se dokumentira na trajnom mediju, a o čemu vjerovnik vodi evidenciju.

obvezujućeg kodeksa. Točkom 4. EVS3 Standarda EVS-2012<sup>16</sup>, definiran je pojam: »kvalificirani vještak«. **Kvalificirani vještak** za procjenu vrijednosti nekretnine (uključivo i vještaka koji radi u tvrtki za procjenu vrijednosti nekretnina) osoba je na dobrom glasu, koja je stekla diplomu na nekom sveučilištu ili certifikat od ovlaštenog tijela koje ispunjava uvjete međunarodnog standarda ISO/IEC 17024 za obavljanje poslova certifikacije.

#### 4.3.3.2. Procjeniteljsko povjerenstvo i visoko procjeniteljsko povjerenstvo

Razvoj grada i razvitak gospodarstva nije moguć bez izdašnih informacija o pravima na zemljišnim česticama, vlasništvu i promjenama pravnog stanja, poglavito u postupku uređenja građevinskog zemljišta i razgraničenju privatnih i javnih površina. U svim aktivnostima značajnu ulogu imaju vrijednosti zemljišnih čestica. Stoga je ovim Zakonom uređen sustav pribavljanja nužnih podataka za procjenu vrijednosti nekretnina tako da je uređeno osnivanje procjeniteljskih povjerenstava i visokog procjeniteljskog povjerenstva, prema uzoru na SR Njemačku. Zakonom je uređen sastav, zadaće, način rada i obavljanje stručnih poslova. Primjerice, upravna tijela županije, Grada Zagreba odnosno velikog grada dužna su osigurati, sukladno članku 16. ZPVN-a, između ostaloga:

- pripremu i unos podataka te vođenje zbirke kupoprodajnih cijena u eNekretninama
- ažuriranje plana približnih vrijednosti u eNekretninama
- evaluaciju podataka te izvođenje i ažuriranje drugih podataka nužnih za procjenu vrijednosti nekretnina
- pripremu pregleda približnih vrijednosti i izvješća o tržištu nekretnina
- izdavanje izvadaka iz zbirke kupoprodajnih cijena iz eNekretnina
- izdavanje izvadaka iz plana približnih vrijednosti iz eNekretnina
- vođenje i izlučivanje zbirke isprava
- dostavu podataka za potrebe visokog procjeniteljskog povjerenstva i druge stručne poslove.

Za osiguranje provedbe Zakona nužno je ustrojiti upravna tijela županija, Grada Zagreba i velikih gradova, osnovati procjembena povjerenstva, pribaviti nužne ulazne podatke za procjenu vrijednosti nekretnina, obraditi ih u pogodnom obliku za automatsku obradu podataka i urediti izlazne podatke sukladno Zakonom propisanim aktivnostima.

#### 4.3.4. Opći načini procjene vrijednosti nekretnina

Opći načini procjene vrijednosti nekretnina u ravni su **glavni načini** procjene vrijednosti nekretnina.

<sup>16</sup> 4. Kvalificirani vještak

4.1. Definicija »kvalificirani vještak« (uključivo vještaka, koji radi u tvrtki za procjenu vrijednosti poduzeća)

4.2. Europska definicija vještaka za procjenu (ocjenu) vrijednosti prema propisima o državnoj pomoći

4.3. Nacionalno zakonodavstvo

4.4. Priznati europski vještak (REV) - prema TEGoVA postupku

4.5. TEGoVA - Minimalni zahtjevi za naobrazbu (MER)

4.6. Stalno stručno usavršavanje.

Zakonom su općenito uređeni načini procjene vrijednosti nekretnina, primjerice:

- osnovica za vrednovanje nekretnina (čl. 21. ZPVN-a)
- osnove za procjenu vrijednosti nekretnina (čl. 22. ZPVN-a)
- metode za procjenu vrijednosti nekretnina (čl. 23. ZPVN-a)
- odabir metode za procjene vrijednosti nekretnina prema vrsti nekretnine (čl. 24. ZPVN-a).

Pravilnik o metodama procjene vrijednosti nekretnina uređuje: postupak procjene vrijednosti i razradu kakvoće nekretnine i interkvalitativno izjednačenje, izvođenje nužnih podataka, odabir metode za procjenu vrijednosti nekretnine, te postupke procjene vrijednosti nekretnina primjenom poredbene, prihodovne i troškovne metode, sukladno njemačkoj Uredbi o načelima procjene prometne (tržišne) vrijednosti zemljišnih čestica (*ImmoWertV*).

Ipak, treba istaknuti da »**Opći načini procjene vrijednosti nekretnina**«, kao najvažniji dio Zakona o procjeni vrijednosti nekretnina, prema našem mišljenju, nisu uređeni Zakonom niti uredbom koju donosi Vlada Republike Hrvatske, nego **Pravilnikom** koji donosi nadležni ministar za graditeljstvo, a Zakonom su uređeni: procjena vrijednosti prava i tereta na zemljišnim česticama, vrijednosti koje imaju znatno manji udio u ukupnoj vrijednosti nekretnina i koje se utvrđuju nakon što je utvrđena tržišna vrijednost, teretom neopterećene, predmetne zemljišne čestice.

#### 4.3.5. Posebni načini procjene vrijednosti nekretnina

Odredbama glavnog dijela Zakona - »Posebni načini procjene vrijednosti nekretnina« uređen je način procjene prava i tereta na zemljišnim česticama, primjerice:

- procjena vrijednosti prava građenja (čl. 26.-28.)
- procjena vrijednosti prava služnosti (čl. 29.-33.)
- osnove za procjenu naknade za služnost vodova (čl. 34. i 35.)
- način procjene vrijednosti prava stanovanja ili prava plodouživanja (čl. 36.-40.)
- prekoračenjem međe građenjem (čl. 42.-45.)
- površine javne namjene (čl. 46.-49.)
- procjena naknade za izvlaštene nekretnine (čl. 50.-55.)
- masovne procjene vrijednosti nekretnina (čl. 56.).

U postupku procjene vrijednosti prava i tereta nisu navedeni izvorni propisi, primjerice:

- **Zakon o vlasništvu i drugim stvarnim pravima** (u nastavku teksta: ZV) kojim je uređeno: služnosti - čl. 174. st. 1. ZV-a (stvarne služnosti i osobne služnosti), stvarni (realni) tereti - čl. 246. ZV-a, pravo građenja - čl. 280. st. 1. ZV-a, založno pravo - čl. 297. st. 1. ZV-a (dobrovoljno, sudsko i zakonsko založno pravo)
- pravni akt kojim je uređeno pravo stanovanja ili pravo plodouživanja

• pravni akt kojim je uređeno prekoračenje među građenjem<sup>17</sup>

kao temeljni preduvjeti za procjenu vrijednosti prava i tereta na zemljišnim česticama.

Procjena vrijednosti prava i tereta na zemljišnim česticama prvorazredno je stručno pitanje, koje bi, prema mišljenju autora, trebalo urediti Pravilnikom koji donosi ministar, a ne Zakonom koji donosi Hrvatski sabor.

#### 4.3.6. Masovne procjene vrijednosti nekretnina

Pitanje »masovnih procjena vrijednosti nekretnina« nužno je iscrpnije raspraviti, definirati i utvrditi svrhu donošenja uredbe o masovnim procjenama vrijednosti nekretnina te utvrditi zajedničke sastavnice i razlike sa zbirkom kupoprodajnih cijena i planom približnih vrijednosti. Predlagatelj Zakona u »Ocjeni stanja i osnovna pitanja koja se trebaju urediti Zakonom te posljedice koje će donošenjem Zakona proisteći«, između ostaloga, istaknuo je: **»Predloženim Zakonom ostvaruju se pretpostavke za odabir metode za masovne procjene vrijednosti nekretnina, kao jedan od preduvjeta za uvođenje poreza na nekretnine«**. U postupku utvrđivanja poreza na nekretnine nužno je utvrditi osnovicu - **jedinstvenu vrijednost nekretnine** - i Zakonom o porezu na nekretnine utvrditi stopu prema kojoj se razrezuje porez na nekretnine. Jedinstvena vrijednost nekretnine, kao osnovica za razrez poreza na nekretnine, **apsolutna je vrijednost** koja se može matematički egzaktno izračunati, a ne procijenjena vrijednost utvrđena primjenom metode za masovne procjene.

#### 4.3.7. Pribavljanje i izdavanje podataka za procjenu vrijednosti nekretnina

Za procjenu vrijednosti nekretnina i izvođenje nužnih podataka koriste se kupoprodajne cijene i drugi podatci, kao što su najamnine, zakupnine, troškovi gospodarenja i skup obilježja nekretnine, koji nisu pod utjecajem neuobičajenih i/ili osobnih okolnosti (čl. 57., 58. i 59. ZPVN-a). Procjenitelj u procjembenom elaboratu dužan je navesti točne izvore podataka. Najveći dio podataka procjenitelji bi trebali dobiti kod procjeniteljskih povjerenstava odnosno administrativno-tehničke podrške županija, Gada Zagreba i velikih gradova.

Zakonom je propisano da župani, gradonačelnici velikih gradova i Grada Zagreba trebaju u roku 60 dana o dana stupanja na snagu ovoga Zakona osnovati procjeniteljska povjerenstva i povjerenstvima omogućiti stručnu i administrativno-tehničku podršku. Povjerenstva i administrativno-tehnička podrška dužni su započeti s radom u roku 90 dana od dana

stupanja na snagu toga Zakona. Vrijeme će pokazati mogu li se zadani rokovi ostvariti<sup>18</sup>. **Stoga je bilo nužno propisati primjereno razdoblje koje bi omogućilo prijelaz i sadašnjeg sustava pribavljanja ulaznih podataka na tržištu nekretnina na temelju ponudbenih cijena u uređeni sustav pribavljanja podataka iz zbirke kupoprodajnih cijena i plana približnih vrijednosti zemljišta.**

#### 4.3.8. Nadzor

Nadzor nad provedbom ovoga Zakona i propisa donesenih na temelju toga Zakona te zakonitosti rada upravnih tijela, povjerenstava i procjenitelja s tim u svezi provodi Ministarstvo (čl. 60.-65. ZPVN-a).

**Ta je odredba dvojbena i suprotna njemačkom sustavu pribavljanja podataka za procjenu vrijednosti zemljišnih čestica utemeljenom na procjeniteljskim povjerenstvima.** U SR Njemačkoj odbor vještaka za vrijednosti zemljišnih čestica (procjeniteljsko povjerenstvo) samostalno je kolegijalno tijelo stručnjaka orijentirano prema tržištu. Odbor je neovisan i nije vezan na bilo kakve naloge i napatke gradske uprave. Sukladno odredbi točke 4. EVS3 Europskog standarda za procjenu vrijednosti EVS-2012., procjenitelj je **»kvalificirani vještak« stručan, neovisan i ne podliježe nadzoru državne ili lokalne uprave.**

Naime, za transparentnost tržišta nekretnina u SR Njemačkoj već više od 50 godina mjerodavni su **odbori vještaka za vrijednosti zemljišnih čestica** (procjeniteljska povjerenstva) osnovana u kotarskim i drugim gradovima. Oni omogućuju privatnim i institucionalnim sudionicima na tržištu nekretnina, kao i profesionalnim vještacima pribavljanje temeljnih informacija, odnosno potrebnih podataka za procjenu vrijednosti, primjerice kupoprodajne cijene zemljišnih čestica, kuća, stanova, poslovnih prostora te orijentacijske vrijednosti zemljišta, izvješća o stanju na tržištu nekretnina i druge nužne podatke.

#### 4.3.9. Prekršaji

Zakonom su uređene novčane kazne (čl. 66. ZPVN-a) za osobe koje nisu stekle status sudskog vještaka ili sudskog procjenitelja, ako izrade procjembeni elaborat za procjenu vrijednosti nekretnine i osobe, koje su ovlaštene ako izrade procjembeni elaborat koji nije u skladu s propisima i pravilima struke. Zakonom nije uređeno tko će utvrđivati prekršaje i što se razumijeva pod pojmom **»točno i u skladu s propisima i pravilima struke«**. Posebno treba istaknuti da je tržišna vrijednost nekretnine procijenjena vrijednost<sup>19</sup>, ona se ne može matematički egzaktno izračunati, ona je približna vrijednost.

<sup>17</sup> Zakonom o gradnji nije uređena zemljišna čestica, njezina izgrađenost, prostorni razmaci od vanjskog zida zgrade do međe niti njihovo protezanje u cijelosti ili djelomično na susjednu zemljišnu česticu.

Prostorni razmaci i površinske udaljenosti uređeni su Bavariskim zakonom o gradnji, čl. 6. BayBO, str. 612. V. Krtalić, PLANIRANJE KORIŠTENJA ZEMLJIŠTA - Usporedba načina i sustava planiranja u nekim državama članicama EU i Republike Hrvatske, Novi informator, prosinac 2009.

<sup>18</sup> To dokazuje primjer Grada Düsseldorfa: Bundesbaugesetz donesen je 23. lipnja 1960., imenovan je odbor vještaka za vrijednosti zemljišta 19. listopada 1961., a prva karta s orijentacijskim vrijednostima zemljišta objavljena je 31. prosinca 1964.

<sup>19</sup> Tržišna vrijednost nekretnine je procijenjeni iznos za koji bi nekretnina mogla biti razmijenjena na dan vrednovanja, između voljnog prodavatelja, u transakciji prema tržišnim uvjetima nakon prikladnog oglašavanja, pri čemu je svaka stranka postupila upućeno, razborito i bez prisile; čl. 4. st. 1. toč. 41. Zakona o procjeni vrijednosti nekretnina.

U pravilu, za istu nekretninu dva vještaka procjenjuju različitu tržišnu vrijednost. Temeljno pitanje je: kolika je prihvatljiva razlika procijenjenih tržišnih vrijednosti iste nekretnine. Njemačkim Građevinskim zakonikom, niti Uredbom o načelima procjene prometne (tržišne) vrijednosti zemljišnih čestica nisu uređeni prekršaji niti novčane kazne.

#### 4.4. Pravilnik o metodama procjene vrijednosti nekretnina (Nar. nov., br. 105/15)

Pravilnikom se propisuje razrada metoda procjene vrijednosti nekretnina, razrada kakvoće nekretnina i interaktivno izjednačenje, izvođenje nužnih podataka, odabir metode za procjenu vrijednosti nekretnina, elementi te oblik i sadržaj procjemenog elaborata. Pravilnik je strukturiran u deset dijelova:

##### I. Opće odredbe

##### II. Opći vrijednosni odnosi

III. Stanje odnosno kakvoća nekretnine i interkvalitativno izjednačavanje (stanje nekretnine, interaktivno izjednačavanje i odstupanja u kakvoći)

##### IV. Nužni podatci

V. Odabir metode za procjenu vrijednosti nekretnina (općenito o odabiru metode, odabir metode u posebnim slučajevima)

VI. Poredbena metoda (općenito o poredbenoj metodi, vrijednost zemljišta i vrijednost izgrađenih katastarskih čestica u poredbenoj metodi)

VII. Prihodovna metoda (općenito o prihodovnoj metodi, inačice prihodovne metode, ukupni godišnji prihod i troškovi gospodarenja, kapitaliziranje i diskontiranje)

VIII. Troškovna metoda (općenito o troškovnoj metodi, troškovi gradnje, umanjenje vrijednosti, povećanje vrijednosti)

##### IX. Procjembeni elaborat

##### X. Završna odredba.

Opći vrijednosni odnosi i međuvremensko izjednačavanje, stanje i kakvoća nekretnine, interaktivno izjednačavanje te metode procjene vrijednosti nekretnina uređeni su sukladno s njemačkom Uredbom za procjenu prometne (tržišne) vrijednosti zemljišnih čestica<sup>20</sup>.

Značajnija razlika uočena je u **uređenu stanja urbanističkog razvoja** zbog različitog hrvatskog i njemačkog uređenja urbanističkog planiranja. Pravilnikom su općenito uređene **četiri kategorije zemljišta**, a njemačkom Uredbom<sup>21</sup> (*ImmowertV*) uređeno je stanje zemljišta sukladno napredovanju urbanističkog planiranja, primjerice:

- **zemljišta poljoprivredne ili šumske namjene**
- **buduće građevinsko zemljište**, donesen plan korištenja površina
- **neuređeno građevinsko zemljište**, donesen provedbeni urbanistički plan i

- **uređeno građevinsko zemljište**, provedena urbana komasacija, razgraničene privatne i javne površine, izgrađena tehnička urbanistička infrastruktura.

**Prva kategorija** trebala bi odgovarati »**uređenom građevinskom zemljištu**«, ali nije usporediva. Naime, pod pojmom »prva kategorija« razumijevaju se katastarske čestice na kojima su ispunjeni uvjeti za izdavanje građevinske dozvole, a pod pojmom »uređeno građevinsko zemljište« razumijevaju se zemljišne čestice u građevinskom području za koje su doneseni provedbeni urbanistički plan, provedbena urbana komasacija i izgrađena tehničke urbanističke infrastruktura.

**Druga kategorija** trebala bi odgovarati »**neuređenom građevinskom zemljištu**«, ali nije usporediva. Pravilnikom je uređeno »Druga kategorija obuhvaća katastarske čestice na građevinskom zemljištu za koje su doneseni propisani prostorni planovi, ali se zbog pravnih ili stvarnih razloga ne može ishoditi građevinska dozvola prema posebnom zakonu kojim se uređuje pitanje gradnje«. Pod pojmom »neuređeno građevinsko zemljište« razumijeva se građevinsko područje za koje je donesen provedbeni urbanistički plan, ali nisu razgraničene javne prometne, zelene i privatne površine niti je izgrađena tehnička urbanistička infrastruktura.

**Treća kategorija** trebala bi odgovarati »**budućem građevinskom zemljištu**«, ali također nije usporediva. Pravilnikom uređena »treća kategorija zemljišta« obuhvaća katastarske čestice na građevinskom zemljištu za koje nisu doneseni svi prostorni planovi. Pod pojmom »neuređeno građevinsko zemljište« razumijevaju se zemljišne čestice za koje se očekuje da će u dogledno vrijeme biti iskoristive za građevinsko korištenje na temelju donesenog plana korištenja površina i programa razvoja JLS-a.

**Četvrta kategorija** usporediva je i odnosi se na zemljišta izvan građevinskog područja (poljoprivredne i šumske površine).

U prilogu Pravilnika nalazi se 15 priloga s nužnim podatcima za procjenu vrijednosti nekretnina, uključivo i procjenu prava i tereta na zemljišnoj čestici. Dio tih podataka sukladan je s podatcima koji su uređeni njemačkom Smjernicom za procjenu tržišne vrijednosti nekretnina.

## 5. Nagrade i naknade sudskih vještaka i procjenitelja

Pravilnikom o stalnim sudskim vještacima, koji je donio ministar Orsat Miljenić 17. ožujka 2014., članom 24. uređeno je: »*Za obavljanje vještačenja stalni sudski vještak ima pravo na nagradu. Nagradu utvrđuje sud prema posebnom cjeniku naknada i nagrada stalnih sudskih vještaka. Nagrada se određuje u bodovima, a vrijednost boda je 2,00 kune bez PDV-a. Nagrada za rad vještaka koja se isplaćuje iz sredstava suda ili državnog odvjetništva umanjuje se za 20 % od utvrđene vrijednosti boda 2,00 kune.*«

Pravilnikom o sudskim vještacima, koji je donio ministar Miroslav Šeparović 12. veljače 1998., također

<sup>20</sup> *Immowertmittlungsverordnung - ImmoWertV.*

<sup>21</sup> *V. Krtalić, PLANIRANJE KORIŠTENJA ZEMLJIŠTA - usporedba načina i sustava planiranja u nekim državama članicama EU i Republike Hrvatske, Novi informator, prosinac 2009., str. 270.*

je određena vrijednost boda 2.00 kune (čl. 20. Pravilnika). **Prosječna bruto plaća 1998. godine iznosila je 4.131.00 kunu, a 2013. godine 7.939,00 kuna, odnosno povećana je za 192 %, dok je vrijednost boda ostala jednaka, kao i 1998. godine.** Da bi se vrijednost boda uskladila s povećanjem prosječnih bruto plaća, trebala bi vrijednost boda umjesto 2,00 kune iznositi 3,84 kune.

## 6. Zaključak

Hrvatskim sustavom procjene vrijednosti nekretnina uređene su metode za procjenu vrijednosti nekretnina, osnivanje procjeniteljskih povjerenstava i visokog procjeniteljskog povjerenstva i pribavljanje nužnih podataka za procjenu vrijednosti nekretnina sukladno njemačkom sustavu procjene vrijednosti nekretnina.

Urbanističko planiranje i građevinsko korištenje zemljišnih čestica različito je uređeno Zakonom o prostornom uređenju i Građevinskim zakonikom. Naime, Zakonom o prostornom uređenju planiranje korištenja zemljišta uređeno je s tri vrste prostornih planova: prostorni plan uređenja grada odnosno općine, generalnim urbanističkim planom, urbanističkim planom uređenja i lokacijskom dozvolom (upravnim aktom), dok je Građevinskim zakonikom uređeno s dvije vrste planova: planom korištenja površina i provedbenim urbanističkim planom, jedinim obvezujućim planom za sve fizičke i pravne osobe. Neuređeno urbanističko planiranje predstavlja velike teškoće u postupku procjene vrijednosti zemljišnih čestica u različitim fazama urbanističkog planiranja. Kategorije zemljišta (čl. 10. Pravilnika) općenito su definirane u odnosu na stanje urbanističkog razvoja kako je uređeno člankom 5. ImmoWertV.

Republika Hrvatska nije donijela obvezujući pravni akt kojim bi bilo uređeno građevinsko korištenje zemljišnih čestica, vrste i namjena građevinskih područja, način korištenja i iskoristivost zemljišne čestice na cijelom području Republike Hrvatske prema uzoru na njemačku Uredbu o građevinskom korištenju zemljišnih čestica (*BauNV*). Uredbom BauNV-a razvrstana su građevinska područja, primjerice: **stambene namjene** (*mala naselja, čista stambena naselja, opća stambena naselja, seoska područja, središnja područja*), **poslovne namjene, industrijske namjene, posebna područja za odmor, područja posebne namjene**. U hrvatskim prostornim planovima građevinska područja nisu razvrstana prema točno određenim namjenama, kao u SR Njemačkoj, što također otežava urednu procjenu tržišne vrijednosti zemljišnih čestica i predstavlja veliku teškoću u postupku izrade planova s približnim vrijednostima.

Za osiguranje provedbe Zakona nužno je ustrojiti upravna tijela županija, Grada Zagreba i velikih gradova, osnovati procjembena povjerenstva, pribaviti nužne ulazne podatke za procjenu vrijednosti nekretnina, obraditi ih u pogodnom obliku za automatsku obradu podataka i urediti izlazne podatke sukladno Zakonom propisanim aktivnostima. Stoga bi bilo

nužno urediti postupni prijelaz iz sustava procjene vrijednosti nekretnina utemeljenog na ponudbenim cijenama zemljišnih čestica, kuća, stanova i poslovnih prostora na tržištu nekretnina u sustav procjene vrijednosti nekretnina utemeljen na zbirka kupoprodajnih cijena i planovima približnih vrijednosti zemljišta.

Nagrade i naknade njemačkih sudskih vještaka i procjenitelja uređeni 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 uređene su 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 plaća 1998. godine iznosila je 4.131,00 kunu, a 2013. godine 7.939,00 kuna. Sukladno rastu plaća od 192 %, vrijednost boda trebala bi iznositi 3,84 kune. Za usporedbu, njemački zakonodavac je minimalnu bruto satnicu 50 €/sat određenu 2004. godine povećao na 65 €/sat 2013. godine, a hrvatski ministar nije povećao, do danas, vrijednost boda 2,00 kune određenu 1998. godine.

Odredba o provođenju nadzora nad provedbom ovoga Zakona i propisa donesenih na temelju toga Zakona te zakonitosti rada upravnih tijela, povjerenstva i procjenitelja (čl. 60. ZPVN-a) **dvojbena je i suprotna njemačkom sustavu procjene vrijednosti nekretnina**. Naime, u SR Njemačkoj odbor vještaka (procjeniteljsko povjerenstvo) samostalno je kolegijalno tijelo stručnjaka orijentirano prema tržištu. Odbor je samostalan i nije vezan na bilo kakve naloge ili naputke gradske ili državne uprave.

Odredba o novčanim kaznama (čl. 66. ZPVN-a) za osobe koje nisu stekle status sudskog vještaka ili sudskog procjenitelja ako izrade procjenu vrijednosti nekretnine i osobe, koje su ovlaštene ako izrade procjembeni elaborat koji nije u skladu s propisima i pravilima struke, **također je dvojbena**. Zakonom nije utvrđeno tko će utvrđivati prekršaje i što se razumijeva pod pojmom »točno i u skladu s propisima i pravilima struke«. Niti Građevinskim zakonikom niti Uredbom u procjeni prometne (tržišne) vrijednosti zemljišnih čestica nisu uređene novčane kazne sudionicima u postupku procjene vrijednosti zemljišnih čestica.

Zaključno, donošenjem Zakona o procjeni vrijednosti nekretnina i Pravilnika o metodama procjene vrijednosti nekretnina postignut je velik napredak u usklađivanju sa standardima i propisima mnogih država članica Europske unije. Potpuno usklađivanje bit će moguće nakon ustrojavanja upravnih tijela za procjenu vrijednosti nekretnina, sastavljanja zbirke kupoprodajnih cijena, izrade plana približnih vrijednosti i pribavljanja podataka o prometu i stanju tržišta nekretnina.