



Ur. broj: To-237/1-2015.

PRIJEDLOZI ZA IZMJENE ZAKONA O PROCJENI VRIJEDNOSTI NEKRETNINA I PRAVILNIKA O METODAMA PROCJENE VRIJEDNOSTI NEKRETNINA

Regulatorni okvir propisa

Zakonodavni proces, ni u slučaju prijašnje Uredbe i Pravilnika, a ni u slučaju novog Zakona odnosno izmjene Pravilnika, nije u dovoljnoj mjeri uključio sve zainteresirane strane, prije svega strukovne udruge, ali ni stručnjake iz srodnih oblasti (poput financija) s obzirom da se radi o vrlo složenom i interdisciplinarnom području. Gotovo sve su nam primjedbe odbačene, a imenovana radna skupina po ministrici Mrak Taritaš prestala je biti sazivana nakon 20.12.2013.g. nego je pozvan geodeta – službenik grada Zagreba, iz Službe za vrednovanje bez iskustva kao procjenitelj ili sudski vještak koji je njemačke prijevode smjernica i Pravilnika ubacivao i kombinirao s austrijskom knjigom o tzv. Fk matricom, koja nije obvezna niti u Austriji niti se koristi u Njemačkoj.

Kao inicijatori donošenja EU standarda o procjenama vrijednosti još smo 2012.g. pišući MGIPU-a očekivali smo da će se mišljenje struke uvažavati zbog dugog iskustva naših brojnih članova, međutim nakon samovoljnog raspuštanja radne skupine od predsjednika radne skupine shvatili smo da struka i pisci propisa imaju različite ciljeve, pa je naša radost zbog prihvaćanja naše inicijative bila kratkog trajanja.

Tijekom veljače 2016.g. uputili smo prve dopise novom ministru Kuščeviću kojima smo ukazali na probleme u provedbi propisa o procjenama vrijednosti nekretnina, i 01.03.2016.g. održali smo sastanak u MGIPU sa ministrom i dva pomoćnika no nije se još pristupilo neophodnoj izmjeni propisa.

U razdoblju od donošenja Uredbe o procjeni vrijednosti nekretnina i Pravilnika, tj. od 01.07.2014.g. do danas, u provedbi je bilo apsolutno jasno da Zakon o procjeni nekretnina nije napisan, nego prepisan, odnosno nespretno preveden s njemačkog jezika, bez obzira na činjenicu neprovedivosti u hrvatskoj stvarnosti i neuređenosti baze podataka. Nadalje, većina jedinica lokalne i regionalne samouprave nije ispunila obveze propisane Uredbom odnosno Pravilnikom te je nove regulativa u praksi naišla na slabo prihvaćanje. Najčešći problem koji se u praksi spominjao nije bio toliko metodološke prirode, već se odnosio na raspoloživost i nekvalitetu potrebnih podataka. Regulativa je naime propisala metodologiju koja traži korištenje određenih podataka, koji u trenutku donošenja nisu bili dostupni procjeniteljima niti se znalo kada će biti dostupni.

U međuvremenu je na snagu stupio i Zakon o procjenama vrijednosti nekretnina 15.07.2015. te u listopadu 2015.g. izmjene Pravilnika o metodama procjene vrijednosti nekretnina, a Uredba je stavljena van snage. Iz teksta Zakona mogu se iščitati dva

osnovna motiva njegovog donošenja i podizanja regulative u ovom području na zakonsku razinu (što inače nije slučaj u većini europskih zemalja jer samo tri zemlje članice imaju Zakon o procjeni vrijednosti nekretnina, a 25 članica EU nemaju taj zakon pa je strašna neistina izricana po bivšoj ministrici i bivšem zamjeniku ministrice MGIPU da je RH jedina zemlja koja nema Zakon o procjeni vrijednosti nekretnina):

1. Propisivanje obaveze jedinicama lokalne i regionalne samouprave u smislu ustroja procjeniteljskih povjerenstava i ostalih obaveza koje propisuje Zakon (jer ih podzakonska regulativa na to ne može obvezati)
2. Propisivanje kazni procjeniteljima koji se ne pridržavaju regulatornih odredbi

Uredba o procjeni vrijednosti nekretnina (koja više nije na snazi), Pravilnik o metodama procjene vrijednosti nekretnina te Zakon o procjeni vrijednosti nekretnina gotovo se u potpunosti temelje na njemačkoj regulativi (osim u nepotrebno ubačenoj Fk matrici).

Područje procjene vrijednosti nekretnina u Njemačkoj je pokriveno slijedećoj regulativi:

1. Baugesetzbuch (Zakon o gradnji)
2. Wertermittlungsverordnung, skraćeno WertV (Uredba o procjeni vrijednosti nekretnina) – propisuje pristupe procjeni i općenite valuacijske tehnike
3. Wertermittlungsrichtlinie, skraćeno WertR (Smjernice o procjeni vrijednosti) – propisuju detaljne metodološke postupke, zajedno s predlošcima za izračun, formulama i tablicama parametara

Zanimljiva je činjenica da primjena Uredbe i Smjernica u Njemačkoj nije obavezna, osim u sudskim predmetima i predmetima u kojima je jedna od stranaka javno upravno tijelo. **Njemačka regulativa se prema tome više koristi kao smjernica, nasuprot hrvatskom pristupu** u kojem je primjena Zakona i Pravilnika obavezna za sve slučajeve procjene tržišne vrijednosti nekretnina.

Zakonodavac kao razloge za donošenje regulative, osim konzistentnosti procjena, tj. ujednačavanja, što je legitiman razlog, navodi da je RH jedina zemlja članica EU, koja nema regulirano područje procjene vrijednosti nekretnina. Takva tvrdnja ne stoji. Ovakvo visoka razina reguliranosti uglavnom se odnosi na Njemačku i Austriju, a kao što smo vidjeli naša regulativa je čak znatno stroža i ograničavajuća od one u Njemačkoj. Primjerice **u Ujedinjenom Kraljevstvu** čiji sektor procjene vrijednosti nekretnina zasigurno spada među najrazvijenije u svijetu, ne postoji nikakva regulativa u ovom području već se procjenitelji vode standardima strukovnih udruga, čija primjena je obavezna za članove strukove udruge (npr. Royal Institution of Chartered Surveyors – RICS).

Drugi razlog kojeg zakonodavac navodi je obaveza koju zemljama članicama propisuje Direktiva 2014/17/EU o ugovorima o potrošačkim kreditima koji se odnose na stambene nekretnine. Ta direktiva međutim ne obvezuje zemlje članice na reguliranje ovog područja na pod-zakonskoj ili zakonskoj razini, već se u čl. 19. kaže:

Države članice osiguravaju razvijanje pouzdanih standarda vrednovanja stambene nekretnine za potrebe davanja hipotekarnih kredita na svom državnom području.

Radi se dakle o standardima, a ne podzakonskoj ili zakonskoj razini, pa treba propisati obvezno pridržavanje europskih standarda procjene vrijednosti nekretnina.

Konačno potrebno je primijetiti i određene terminološke probleme koje nalazimo u regulativi, a koji su nepotrebno uzrokovali različite interpretacije i otežali razumijevanje propisane metodologije. Primjerice, umjesto korištenja termina diskontna stopa, koji je uvriježen i u domaćoj i u međunarodnoj financijskoj teoriji i praksi, pisac zakona i pravilnika uvodi termin kamatne stope na nekretnine. Kamatna stopa je po definiciji cijena novca i ne može se primijeniti na druge vrste imovine. Dodatno, za istu stvar se navodi više termina pa se naizmjenice spominju kamatna stopa na nekretnine i stopa kapitalizacije.

U ovoj direktivi nema smjernica za ostale nekretnine, poslovne nekretnine, zemljišta. U Njemačkoj za procjene nekretnina koje banke rade za potrebe zaloga u postupku kreditiranja postoji poseban propis, dakle ni bankarske institucije u Njemačkoj, a ni u Hrvatskoj nemaju nikakve veze sa ovakvim Zakonom o procjeni tržišne vrijednosti za nekretnine koje se procjenjuju za neke druge potrebe- Članak 26. Direktive od 4.02.2014. izričajem preporučuje metode vrednovanja koje su razvile EU stručne udruge ovlaštenih procjenitelja nekretnina: IVS, Tegova i RICS, a koje se baziraju na preporukama i standardima, pravilima struke, ekonomskim pokazateljima i prvenstveno na stručnosti, etičnosti i neovisnosti ovlaštenog procjenitelja.

Direktiva stoga preporučuje se da procjenitelji zadovoljavaju određene zahtjeve u pogledu stručnosti. Doneseni Zakon o procjeni vrijednosti nekretnina ne definira nužne uvjete stručnosti i načina provjere stručnosti procjenitelja, pa je prijedlog Zakona a u tom dijelu protivan preporukama EU glede osiguranju primjerenog vrednovanja.

Neprikladni stvarnim uvjetima hrvatskog tržišta nekretnina, domaću zaduženost i odnos BDP-a i javnog duga, propisi su izazvali lošu ocjenu ne samo struke nego i TEGOVE, najveće udruge procjenitelja Europe koja okuplja 64 udruge/Komore/Instituta procjenitelja iz 34 države Europe sa pridruženom Canadom.

Hrvatska je jedina država članica EU gdje se izriču kaznene sankcije za stručno mišljenje kao što je procjena vrijednosti nekretnina, što je dakako protivno članku 38. Ustava RH, a pri tome se procjeniteljima nije osigurao ni minimum verificiranih podataka u bazi podataka, uz to što se nije ispoštivao ni rok osnivanja procjeniteljskih povjerenstava, čiji zapisnici nisu javno dostupni, pa se postavlja pitanje tko će kontrolirati rad tih povjerenstava uključivo i visoko povjerenstvo, uz već utvrđeno postojanje sukoba interesa.

Niti Pravilnik o stalnim sudskim vještacima, niti Pravilnik o stalnim sudskim procjeniteljima ne sadrže odredbe o težim povredama dužnosti i ugleda koje bi utjecale na postupak imenovanja ili koje bi bile razlogom razrješenja sudskog vještaka ili sudskog procjenitelja, odnosno njihovog kažnjavanja. Nepostojanje takvih odredaba, koje *nota bene* postoje za državne službenike, u propisima koji već jesu na snazi, otvara vrata za

arbitrarno postupanje tijela koje provodi nadzor. Naime, niti postojeći propisi niti Zakon ne sadrže odredbe o tome što bi to bile teže povrede ugleda i dužnosti procjenitelja i kako se one sankcioniraju. U ovakvoj situaciji one bi mogle biti utvrđene i sankcionirane samo analogijom što smatramo nedopustivim u sustavu koji počiva na pravnoj sigurnosti i vladavini prava.

Ne navodi se sukladno kojem zakonu se provodi postupak zbog teške povrede službene dužnosti procjenitelja po čl.64 Zakona. I dok je jasno po kojoj osnovi je takav postupak moguće voditi za službenika upravnog tijela, potpuno je nejasno po kojoj osnovi bi se takav postupak mogao voditi za procjenitelja koji nije državni službenik i za kojeg niti jednim propisom nisu propisane konzekvence za teške povrede službene dužnosti. Također nije jasno tko bi takve postupke trebao voditi u odnosu na procjenitelje, osim ukoliko predlagatelj zakona ima u vidu primjenu nedopuštene analogije.

Općenito govoreći odredbe o nadzoru su nedorečene jer nije navedeno koje vrste nadzora postoje, tko su ovlašteni službenici za provođenje nadzora i koje uvjete trebaju imati, obveze osoba koje provode nadzor, nije propisan način provođenja nadzora, koji opći propisi se primjenjuju na postupak provedbe nadzora, pravna sredstva koja može koristiti osoba koju se nadzire (da li su to pravna sredstva u upravnom ili prekršajnom postupku, odnosno koja vrsta sudskog nadzora nad rješenjima ministarstva će biti dostupna osobama nad kojima se provodi nadzor).

Smatramo da su prekršajne odredbe sadržane u članku 66.paušalne, te da se propisivanjem uistinu visokih kazni i pravnoj i fizičkoj osobi - procjenitelju koji je postupio protivno članku 9. nije vodilo računa o svrsi kažnjavanja budući da je na procjenitelje (kao jedine subjekte koji po zakonu podliježu prekršajnoj odgovornosti) stavljen prekomjeran individualan teret.

Procjenitelji - sudski vještaci

Zakon o procjeni vrijednosti nekretnina (u daljnjem tekstu ZPVN) odredio je čl.9 da je procjenitelj u smislu ovoga Zakona fizička osoba *stalni sudski vještak za procjenu nekretnina* odnosno pravna osoba koja ispunjava uvjete za sudska vještačenja, u skladu s posebnim propisom kojim se uređuju uvjeti, postupak imenovanja, prava i dužnosti stalnih sudskih vještaka. Procjenitelj može biti i *stalni sudski procjenitelj imenovan* u skladu s posebnim propisom kojim se uređuju uvjeti, postupak imenovanja, prava i dužnosti stalnih sudskih procjenitelja.

Sukladno odredbama Zakona o sudovima (Narodne novine 28/13;33/15,82/15 – u daljnjem tekstu: ZS) stalni sudski procjenitelji obavljaju na zahtjev suda procjene poljoprivrednog i šumskog zemljišta, poljoprivrednih i šumskih šteta, stambenih i poslovnih zgrada i drugih nekretnina te procjenu pokretnina. Za stalnog sudskog procjenitelja može se imenovati osoba koja ima završen odgovarajući stručni studij, preddiplomski ili diplomski sveučilišni studij. Iznimno, za stalnog sudskog procjenitelja

može se imenovati i *fizička osoba sa završenom srednjom školskom spremom odgovarajuće struke*(članci 128. i 129. ZS) ..

Temeljem odredbi ZS Pravilnik o stalnim sudskim procjeniteljima (Nar. nov. br. 64/98 – stupio na snagu 1998. godine), prema kojem uvjete za stalnog sudskog procjenitelja ispunjava osoba koja ima završenu *srednju stručnu školu, koja ima ili je imala dozvolu za obavljanje obrtničke djelatnosti, ili se je bavila poljoprivredom odnosno šumarstvom (članak 2.)*.

U Saveznoj Republici Njemačkoj, koja je od strane predlagatelja ZPVN odabrana kao zemlja sa najboljom regulativom u okviru EU procjenitelji, ovisno o vrsti nekretnine koja se procjenjuje, najčešće su ekonomisti za financijski dio, te inženjeri građevine, arhitekture i geodezije U specijaliziranim institutima se nakon završetka fakulteta vrši dodatno školovanje za stjecanje statusa procjenitelja i stiče kvalifikacija za : ***javno ovlaštenog*** i prisegnutog vještaka (kojeg imenuje Komora), ***certificiranog vještaka*** DIN ISO /IEC17024 (kojeg imenuje savezna udruga njemačkih specijalističkih stručnjaka i certifikat ima valjanost u cijelom svijetu kao izuzetan stručnjak na određenom području) te ***certificiranog vještaka od strane hipotekarnih banaka*** (HypZert – imenuje ga banka nakon vrlo opsežnog postupka ocjenjivanja stručnosti , u pravilu su to vještaci sa certifikatom DIN ISO/IEC17024)¹.

Kod ocjenjivanja vještaka na prvom mjestu je njegov stručni rad, broj i kvaliteta izrađenih procjena i njegova tržišna kompetencija, a osobine koje se očekuju od procjenitelja su da je : nepodmitljiv, nezavisan, kolegijalan, pouzdan i častan

U Saveznoj Republici Njemačkoj potrebno je nakon stjecanje fakultetske diplome dodatno obrazovanje, izrada određenog broja procjembenih elaborata, stjecanje tržišne kompetenciju i dokazivanje nepodmitljivost, nezavisnost, kolegijalnost, pouzdanost i časnost pred Komisijom koju čine stručnjaci istih časnih osobina, sa velikim iskustvom u procjenjivanju nekretnina. Članstvo u krovnoj organizaciji EU procjenitelja - Tegova podrazumijeva također verifikaciju procjenitelja kroz ispitne razrede (prema vrsti i zahtjevnosti nekretnina) te podrazumijeva kontinuiranu edukaciju i provjeru znanja svih njenih članova, uz poštivanje strogog etičkog kodeksa.

Suprotno od toga, u Republici Hrvatskoj je dostatno da bi se trajno zadržao jednom stečeni status procjenitelja za nekretnine, da od dana imenovanja za procjenitelja bude tjelesno zdrav i da ne bude kazneno kažnjavao (o njegovom stručnom znanju nema niti spomena). Dodatni je uvjet da stalni sudski vještaci, sukladno odredbi članka 2.st.1.t 5. Pravilnika o stalnim sudskim vještacima imaju ugovor o osiguranju od odgovornosti za obavljanje poslova stalnog sudskog vještaka, dok u Pravilniku o stalnim sudskim

¹ prema prezentaciji sa simpozija o procjenama vrijednosti nekretnina Dipl.ing.Wilfried Mann , Procjena vrijednosti nekretnina i tržišna transparentnost u Njemačkoj (Zagreb, Simpozij o procjenama vrijednosti nekretnina 08.07.2014)

procjeniteljima, koji nije usklađen sa Zakonom o sudovima, obveza osiguranja od odgovornosti iz djelatnosti nije propisana.

Značajne razlike u reguliranju prava EU i Republike Hrvatske, a koje se odnose na osobe ovlaštenih procjenitelja jesu :

1. U EU standardi određuju obvezu dokazivanja stručnih znanja i dugogodišnjeg relevantnog iskustva kroz individualnu provjeru znanja kod imenovanja, te stručno usavršavanje i kontinuirano praćenje rada ovlaštenih procjenitelja od strane struke. Hrvatski propisi ne propisuju nikakve stručne uvjete za imenovanje procjenitelja niti obvezu njihovog kontinuiranog stručnog usavršavanja
2. U EU sankcije zbog nestručnog i nečasog procjenjivanja regulira samo tržište. Ukoliko se utvrdi da se ovlašteni procjenitelj ne pridržava kodeksa etičkog ponašanja određene stručne komore/grupacije on će gubiti posao, jer će se vrlo brzo proćuti da mu procjene nisu pouzdane ili će, u slučaju prijavljene štete, izaći pred sud časti sačinjen od vrhunskih stručnjaka komore/grupacije određen članice . Ocjenu njegovog rada će donjeti najstručniji ljudi iz oblasti procjenjivanja unutar stručne komore/grupacije . Vrlo je vjerojatno da nitko u EU nakon dugotrajnog i mukotrpnog stjecanja certifikata temeljem velikog broja načinjenih procjena neće olako riskirati da ostane bez stećenog ovlaštenja.

Nadzor i sankcije propisani ZPVN-om obuhvaćaju uglavnom kontrolu metodologije izrade procjene i korištenja Pravilnikom propisanih obrazaca za procjenjivanje. Odredbe ZPVN-a o sankcijama dvojbene su jer iz njih nije razvidno koja službena osoba Ministarstva može provoditi nadzor nad ovlaštenim procjeniteljima i koja stručna znanja i iskustvo u procjenjivanju nekretnina ta osoba mora imati, te nisu propisani uvjeti za stručnu osposobljenost osoba koje obavljaju nadzor procjena.

Imenovanog stalnog sudskog vještaka/procjenitelja *razriješit će predsjednik odgovarajućeg županijskog odnosno trgovačkog suda: ako nesavjesno ili neuredno obavlja povjerene mu poslove vještačenja/procjenjivanja.* (članak 13. Pravilnika o stalnim sudskim vještacima i članak 7. Pravilnika o stalnim sudskim procjeniteljima). Predsjednik županijskog suda koji imenuje procjenitelje može ih razriješiti, a Ministar graditeljstva i prostornog uređenja može im zabraniti rad u razdoblju od 3 mjeseca do godine dana (članak 66.st. 3 ZPVN-a)!!! U tom smislu postoji pravna dvojba oko tijela nadležnih za provođenju sankcija prema procjeniteljima: može li Ministar graditeljstva i prostornog uređenja izreći mjeru zabrane obavljanja djelatnosti osobi procjenitelja koju je za obavljanje te djelatnosti imenovalo pravosudno tijelo temeljem Zakona o sudovima i Pravilnika o stalnim sudskim procjeniteljima koji nije uopće usklađen sa .

Najviše zabrinjava da se upravna tijela županija, grada Zagreba i velikih gradova određuju za pripremu stručnih i administrativno tehničkih poslova za potrebe

povjerenstva pa se pitamo tko će od tih službenika bez licence procjenitelja ili vještaka verificirati podatke za unos podataka i formiranje zbirke?

Nije jasan niti transparentan čl.17 jer ne navodi koji je to cjenik procjenitelja kada ga nema službeno objavljenog (kako je to uredno doneseno i javno objavljeno u Njemačkoj) pa proizlazi da će to povjerenstvo imati organiziran posao procjenjivanja, gdje je bio imenovan zamjenik ministrice koji kao državni službenik-dužnosnik ne bi smio kao niti ostali ništa raditi na zahtjev bilo koje lokalne ili državne uprave, županije ili ustanove. Proizlazi iz sadašnje odredbe čl.19 da Komisija Visokog povjerenstava od tri člana radi drugu procjenu, pa bi trebalo navesti da Komisija može imati tri člana visokog povjerenstva koji su procjenitelji-sudski vještaci, i da isti mogu davati **s a m o primjedbe na dostavljeni procjembeni elaborat** jer bi takovo tijelo postalo državna organizirana tvrtka za izradu tzv. "druge procjene" **u čistom sukobu interesa radi pune dostupnosti svih podataka što bi bio prvorazredan europski slučaj sukoba interesa i namještanje poslova za pojedince imenovane u to tijelo**. Potrebno je uvesti o b v e z n u zabranu procjenjivanja onih procjenitelja i vještaka koji rade u državnim, županijskim i gradskim upravama (u imovinsko-pravnim odjelima i u, katastarskim uredima i sl.), zbog dostupnosti podataka i sukoba interesa zbog rada u radno vrijeme i nelojalne konkurencije prema onim kolegama -vještacima i procjeniteljima koji im osiguravaju plaću kroz svoj rad.

Treba ukazati i na odredbe Zakona o državnim službenicima prema kojima državnom službeniku nije dozvoljeno otvaranje obrta ili osnivanje trgovačkog društva ili druge pravne osobe u području djelatnosti na kojem je zaposlen kao državni službenik, odnosno u području djelatnosti koje je povezano sa poslovima iz djelokruga tijela u kojem je zaposlen.

S druge strane, državni službenik može izvan redovitoga radnog vremena, po prethodno pribavljenom odobrenju čelnika državnog tijela, obavljati poslove ili pružati usluge pravnoj ili fizičkoj osobi, **samo ako nad tim djelatnostima, odnosno nad radom te fizičke ili pravne osobe, državno tijelo u kojemu je u službi ne obavlja nadzor ili ako takav rad nije zabranjen posebnim zakonom, te ne predstavlja sukob interesa** ili prepreku za uredno obavljanje redovitih zadataka niti šteti ugledu državne službe.

Zakon ne definira nužne uvjete stručnosti i načina provjere stručnosti procjenitelja, pa je u tom dijelu protivan preporukama EU glede osiguranju primjerenog vrednovanja. IVS, Tegova i RICS, a koje se baziraju na preporukama i standardima, pravilima struke, ekonomskim pokazateljima i prvenstveno na stručnosti, etičnosti i neovisnosti ovlaštenog procjenitelja. **Direktiva stoga preporučuje se da procjenitelji zadovoljavaju određene zahtjeve u pogledu stručnosti** (čl.3 st.2 brisati „ovlasti proizlaze iz posebnih propisa kojima se uređuje rad sudova i postupci izvlaštenja) te cijeli stav 3.

Problematika eNekretnina – baze podataka

Baza podataka u Hrvatskoj (E Nekretnine) 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 su rezultat spekulativnih radnji sa svrhom umanjavanja vrijednosti zbog izbjegavanja obveze plaćanja poreza.

Postojeća baza podataka nije nimalo realna (u privitku primjeri) jer se u Poreznu upravu prijavljuju umanjene vrijednosti nekretnina obzirom na značajan porez na promet nekretnina od 5% što je preveliko za ovako malo tržište nekretnina (Njemačka ima 3% poreza na promet nekretnina).

Osim što su nedostatne, **baze podataka nisu odgovarajuće određene da bi bile primjenjive. Informatičkim rječnikom opisano, stvorena je „petlja“ – zatvoreni krug, jer statistički podatak sadrži nepoznanicu kojom treba odrediti rezultat vrednovanja.**

Naime, za izračun vrijednosti poredbenom metodom, vještaku/procjenitelju su na raspolaganju (neki) podaci o provedenim kupoprodajama. Ukoliko je predmet procjene nekretnina koja se sastoji od zgrade i zemljišta, nejasni su sljedeći detalji:

- koje su geometrijske karakteristike prodane zgrade,
- kakva je razina uređenja,
- 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 tlocrtnu površinu zgrade (iako ne i ukupnu površinu i volumen) te dodatnu pretpostavku o njezinu uređenju i stanju, ostaje nepoznata vrijednost zemljišta jer izvadak iz zbirke ima kumulativni podatak vrijednosti kuće sa zemljištem . 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 eventualno usporedive zgrade.

Članak 6. Zakona o procjeni vrijednosti nekretnina određuje korištenje ove baze, no kupoprodajni ugovori ne odražavaju pravo stanje tržišta jer poznato je kako se stavljaju manje cijene radi plaćanja porezan na promet nekretnina. Iz njih nije poznat niz podataka:

- godina gradnje nekretnine, legalnost i dostupnost tih dokumenata o legalnosti
- stupanj opremljenosti nekretnine,
- građevinska vrijednost,
- vrsta i način održavanja,
- toplinska izolacija i energetska svojstva nekretnine,

- način grijanja, način hlađenja,
- orijentacija prema strani svijeta,
- vrsta stolarije (vanjske i unutarnje)
- materijal izrade konstruktivnih dijelova,
- vrsta ugrađenih instalacija, mogućnost priključenja na postojeće instalacije (ako nema svih priključaka)
- godina i vrsta radova obuhvaćenih mogućom adaptacijom,
- vrsta podnih obloga parketa, keramike i sanitarija,
- broj etaže zgrade u kojoj je locirana poredbena nekretnina,
- nisu opisana položajna obilježja (blizina urbanog centra i trgovina, blizina škole, vrtića, dostupnost javnog-gradskog prijevoza, onečišćenje okoliša, buke i sl.).

Stoga nije moguće koristiti ove podatke, pa je upitna opravdanost i zakonitost upotrebe ovakvih nepotpunih i nepouzdanih podataka u bilo kojoj metodi procjene.

Problem koji se uočio je da 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, a to nije nikako dobrovoljna transakcija kao podloga za utvrđivanje tržišne vrijednosti. Osim toga brojni gradovi i županije nude zemljišta u svojim poduzetničkim ili poslovnim zonama po 1€ ili par € uz uvjet zapošljavanja određenog broja osoba, sudjelovanje u uređenje prometne infrastrukture što nitko ne uračunava koliko nakon tih ispunjenja uvjeta košta stvarno to zemljište, već se takva cijena uredni uračunava u prosjek što je apsolutno neprihvatljivo i dovodi do krivog prosjeka realiziranih vrijednosti kupoprodajnih cijena.

Stoga je trebalo ostaviti mogućnost korištenja podataka registriranih tvrtki – agencija za posredovanje koje nakon kupoprodaje nekretnine iz svoje ponude imaju sve u arhivi o konkretnoj nekretnini: od fotografija interijera, eksterijera, o legalnosti, o infrastrukturi, blizini svih sadržaja itd. Ako je kupoprodaja bila samostalna – bez agencije, tada prodavatelj mora ispuniti pri predaji nekretnine na Poreznu upravu odnosno kod ovjere potpisa kod javnog bilježnika, upitnik sa svim važnim obilježjima nekretnine. Konstantno lažno prijavljivanje manjih kupoprodajnih vrijednosti ima za posljedicu i znatnu utaju poreza, pa isključivanje sudskih vještaka iz Komisije za razrez poreza od prije dvije godine nije bilo nimalo dobro rješenje, i da je plaćanje istih sukladno njihovom znanju i iskustvu imalo znatno veći učinak nego što je sadašnje kaotično stanje i gubljenje milijardi.

Baza E nekretnine ne sadrži podatke o ugovorima o najmu koji su nužni za procjenjivanje nekretnina prihodovnom metodom. Ugovori o najmu spadaju najčešće u kategoriju poslovne tajne i potpuno je nemoguće, osim manjeg broja manjih poslovnih prostora koje iznajmljuju jedinice lokalne samouprave, dobiti podatke o najmu poslovnih objekata/prostora.

Veliki je nedostatak baze podataka E nekretnine nedovoljno poznavanje katastarskog operata i katastarskih podataka od strane osoba koje vrše unos podataka i osoba koje taj

unos verificiraju. Unositelji podataka o kupoprodajama ne razlikuju pojam zgradne i katastarske čestice. Oznake kupoprodaja stanova/apartmana, kuća i poslovnih prostora u bazi, koje u katastru i zemljišniku nose oznaku Z ili ZGR na katastarskoj podlozi E nekretnina su grafički označene na potpuno krivoj lokaciji.

Osim toga i po europskim i po međunarodnim standardima dozvoljeno je korištenje podataka iz ponude na tržištu uz korekciju cijene prema uputi koju imamo prevedenu iz Njemačke kako se to kod njih korigira ponuđena cijena, a naročito ako procjenitelj nema dovoljno podataka u bazi podataka, dok je po našim propisima to zabranjeno pa je i to **dakle suprotno europskim i međunarodnim standardima.**

Situacija u Njemačkoj: Baza podataka kupoprodajnih cijena u Saveznoj Republici Njemačkoj se počela formirati 1954 godine. Prvo povjerenstvo je osnovano 1960 godine.

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.

Za potrebe verifikacije kupoprodajnih ugovora u svrhu utvrđivanja stvarne tržišne vrijednosti nekretnina u Saveznoj Republici Njemačkoj se osnivaju procjeniteljska Povjerenstva. Članovi Povjerenstava su najstručniji procjenitelji u određenim teritorijalnim zajednicama koji članstvo u Povjerenstvu, kao časnu funkciju, obavljaju volonterski. Povjerenstva su zadužena za verifikaciju ugovora o kupoprodaji i za definiranje elemenata potrebnih za vršenje procjena (po regijama i gradovima) .

Članovi povjerenstva 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.

Na temelju sklopljenih ugovora o kupoprodaji vrši se najprije raščlamba prema :

1. Podacima iz ugovora (datum, položaj, cijena, tereti, prava)
2. Podacima o lokaciji i objektu (lokacija nekretnine, površina, vrsta zgrade, opremljenost, starost, stupanj modernizacije)
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 procjeniteljskog povjerenstva radi se 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
-

Prema primjeru iz Düsseldorfa od svih ugovora (cca 6000 godišnje) povjerenstvo verificira 100% ugovora sa kupoprodajom neizgrađenih građevinskih zemljišta, 45% ugovora sa kupoprodajom izgrađenih građevinskih zemljišta, 75% ugovora sa kupoprodajom stanova, i 35% ugovora sa zasnivanjem prava građenja. Time se godišnje od strane stručnjaka samo na području Düsseldorfa verificira cca 4.080 kupoprodajnih ugovora kojima se dopunjuje baza podataka.

Neusklađenost s Ustavom i drugim zakonima

Problem protuustavnih odredbi: Zakon procjeni vrijednosti nekretnina sadrži dva oprečna pojma tržišne vrijednosti nekretnine:

a/ tržišnu vrijednost nekretnine za potrebe postupaka izvlaštenja koja se određuje prema čl. 50. st. 1. toč. 1., u vezi s čl. 4. st. 1. toč. 43. Zakona, odnosno prema cijenama u vrijeme donošenja rješenja, a prema stanju nekretnine prije promjene namjene koja je povod izvlaštenja (tržišna vrijednost po **načelu prethodnog učinka**), i

b/ tržišnu vrijednost nekretnine za potrebe svih ostalih postupaka i procjena prema pojmu tržišne vrijednosti iz čl. 4. st. 1. toč. 41. Zakona kao iznos za koji bi se nekretnina mogla razmijeniti na dan vrednovanja, između voljnog kupca i voljnog prodavatelja u transakciji po tržišnim uvjetima (tržišna vrijednost **bez primjene načela prethodnog učinka**).

Međutim, vremenski odmak između dana kakvoće i dana vrednovanja može iznositi i nekoliko desetljeća, što znači da će postojati znatno odstupanje između svojstava koje je nekretnina imala u vrijeme na koje se odnosi dan kakvoće, u odnosu na dan kada se vrši procjena nekretnine (dan vrednovanja).

Drugim riječima, u gore navedenim slučajevima nekretnina sa svojstvima koje je imala u vrijeme na koje se odnosi dan kakvoće više ne postoji, dakle, radi se o nekoj izmišljenoj fiktivnoj nekretnini koja je predmet procjene u postupku izvlaštenja.

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.**

Dakle, niti jedan prodavatelj kada prodaje svoju nekretninu na tržištu istu ne prodaje primjenjujući metodu prethodnog učinka, jer načelo prethodnog učinka isključuje i predstavlja potpunu negaciju tržišnih uvjeta, a koje i sam Zakon o procjeni vrijednosti nekretnina poznaje i sadrži u odredbi čl. 4. st. 1. toč. 41. Zakona.

Zaključno, niti **rezultat** takve procjene **neće biti tržišna vrijednost** nekretnine koja se izvlašćuje, **već fiktivna, administrativnom metodom propisanom zakonom utvrđena vrijednost neke nepostojeće nekretnine** pa su i odredbe čl. 50. st. 1. te čl. 4. st. 1. toč. 43. Zakona o procjeni vrijednosti nekretnina u izravnoj suprotnosti sa čl. 50. st. 1. Ustava Republike Hrvatske, odnosno Ustavom zajamčenim pravom izvlašteniku na naknadu tržišne vrijednosti za nekretninu koja se izvlašćuje.

Dakle, preuzimanje načela prethodnog učinka u hrvatski pravni sustav i u onom obliku u kojem to predviđa njemački zakon (a kamoli u ovom obliku kako je to učinjeno Zakonom o procjeni vrijednosti nekretnina i Zakonom o izvlaštenju i određivanju naknade) **bilo bi moguće pod pretpostavkom da je prethodno izmijenjen i Ustav Republike Hrvatske** na način da je Ustavom, umjesto prava na tržišnu naknadu, određeno pravo izvlaštenika na pravičnu naknadu za nekretnine koje su predmet izvlaštenja.

Ako i hrvatski Zakon o procjeni vrijednosti nekretnina, kao i Zakon o izvlaštenju njemačke pokrajine Sjeverna Rajna-Vestfalija određuju pravo izvlaštenika na naknadu vrijednosti po načelu tzv. prethodnog učinka, dok istovremeno Ustav Republike Hrvatske propisuje pravo izvlaštenika na tržišnu naknadu, a Ustav Savezne Republike Njemačke na pravičnu naknadu, tada je nesporno da jedan od ta dva zakona nije usklađen sa ustavom svoje zemlje.

Prema zaključcima pravne struke to je, nažalost, hrvatski Zakon o procjeni vrijednosti nekretnina, kao i hrvatski Zakon o izvlaštenju i određivanju naknade.

Postoji problem i u stavku 4. članka 50 *“(4) Iznos naknade za potpuno izvlaštenu nekretninu dobiva se kao zbroj naknade za gubitak prava i posljedične gubitke, od čega se odbijaju posljedični odbitci i ne može biti manji od vrijednosti poljoprivrednog zemljišta.”*

Dakle, sukladno navedenoj odredbi utvrđena naknada povećavati će se za posljedične gubitke koji će za izvlaštenika nastati uslijed izvlaštenja, a **umanjivati za onaj iznos za koji će uslijed izvlaštenja doći do poboljšanja pozicije vlasnika nekretnine koja se oduzima**, uzimajući pri tome u obzir one okolnosti koje su propisane u čl. 53. st. 2. toč. 1. i 2. Zakona (povećanje vrijednosti okolnog zemljišta, povećanje mogućnosti gospodarskog korištenja zemljišta).

Takvo rješenje po kojem će se izvlaštenikova naknada umanjivati za iznos posljedičnih dobitaka **suprotna je čl. 14. st. 2. Ustava Republike Hrvatske** kojim se jamči jednakost svih pred Zakonom.

Umanjenje naknade za izvlaštene nekretnine za iznos posljedičnih dobitaka, iz gore opisanih razloga, **suprotno je ustavnom načelu ravnopravnosti svih pred zakonom**, budući da će se izvlaštenik koji će uslijed izvlaštenja imati posljedične dobitke na svojoj imovini naći u nejednakoj situaciji u odnosu na druge osobe koje će zbog izvlaštenja,

također, imati dobitke na svojoj imovini, ali to niti na koji način neće morati kompenzirati korisniku izvlaštenja.

Međutim, izvlaštenik ne samo da će biti u bitno nepovoljnijoj poziciji u odnosu na ostale osobe na čijoj će imovini doći do posljedičnih dobitaka, već će prilikom izračuna naknade u određenim slučajevima biti u nejednakoj poziciji i u odnosu na korisnika izvlaštenja.

Naime, kako je to navedeno, pri izračunu naknade za gubitak prava, naknada će se obračunavati primjenom načela prethodnog učinka, odnosno prema onim svojstvima koje je nekretnina imala prije promjene namjene koja je povod izvlaštenja.

Međutim, istovremeno, odredbom čl. 53. st. 2. toč. 2. Zakona o procjeni vrijednosti nekretnina propisano je da se **pri procjeni posljedičnih gubitaka dan kakvoće pomiče na dan vrednovanja, što znači da se pri procjeni vrijednosti posljedičnih dobitaka ne primjenjuje načelo prethodnog učinka.**

Dakle, u navedenoj situaciji korisnik izvlaštenja i izvlaštenik nisu jednaki pred zakonom, budući da se pri procjeni naknade za gubitak prava koju korisnik izvlaštenja plaća izvlašteniku visina naknade izračunava primjenom načela prethodnog učinka, dok se u obrnutom slučaju kada tu naknadu treba umanjiti za posljedične dobitke, iznos posljedičnih dobitak izračunava bez primjene načela prethodnog učinka, što nesporno znači da **izvlaštenik i korisnik izvlaštenja u postupku izvlaštenja nisu jednaki pred zakonom.**

Odredbom čl. 55. Zakona o procjeni vrijednosti nekretnina propisano je sljedeće:

„Iznos naknade za ustanovljenje služnosti kod nepotpunog izvlaštenja procjenjuje se primjenom članaka 29. – 45. ovoga Zakona i odgovarajućom primjenom članaka 50. – 53. ovoga Zakona.“

Članci 50. – 53. Zakona odnose se na primjenu načela prethodnog učinka te obračun posljedičnih gubitaka i dobitaka pa sve ono što je u ovom prijedlogu rečeno vezano uz potpuno izvlaštenje vrijedi i ovdje.

U odredbama čl. 29. – 45. Zakona o procjeni vrijednosti nekretnina koje se primjenjuju prilikom utvrđivanja naknade kod nepotpunog izvlaštenja propisano je procjenjivanje umanjenja vrijednosti prostora (okrnjenosti) za služnosti puta i vodova.

Navedene odredbe, međutim, u nesuglasju su sa odredbom čl. 50. st. 1. Ustava Republike Hrvatske, kao i sa odredbom čl. 51. st. 1. Zakona o izvlaštenju i određivanju naknade (NN 74/14) te sa odredbama Zakona o vlasništvu i drugim stvarnim pravima i Zakona o zemljišnim knjigama kojima se određuje pojam nekretnine (zemljišta) kao i pravni učinci upisa služnosti u zemljišne knjige, budući da, po našem mišljenju, otvara pravnu dvojbu, odnosno **daje mogućnost da se u postupku izvlaštenja, na temelju nalaza i mišljenja vještaka, u slučaju ustanovljenja služnosti vlasniku odredi naknada za umanjenje tržišne vrijednosti nekretnine samo za onaj dio nekretnine na kojem će se služnost izvršavati (kako ga zakon naziva pojas služnost), a ne za cijelu nekretninu opterećenu služnošću.**

Međutim, s druge strane, u samom Zakonu o izvlaštenju i određivanju naknade (NN 74/14) u čl. 51. st. 1. Zakona, kao specijalnom propisu u odnosu na materiju izvlaštenja, propisano je *naknada za ustanovljavanje služnosti* :

(1) U slučaju ustanovljenja služnosti naknada se određuje u iznosu za koji je zbog ustanovljenja služnosti umanjena tržišna vrijednost nekretnine."

U Zakonu o zemljišnim knjigama u čl. 2. st. 1. propisano je

(1) Zemljište je u smislu ovog Zakona dio zemljine površine koji je u katastru zemljišta označen posebnim brojem i nazivom katastarske općine u kojoj leži (katastarska čestica).

U Zakonu o vlasništvu i drugim stvarnim pravima **pojam nekretnine** određen je u čl. 2. st. 3. na sljedeći način:

(3) Nekretnine su čestice zemljine površine, zajedno sa svime što je sa zemljištem trajno spojeno, na površini ili ispod nje, ako zakonom nije drukčije određeno.

Dakle, kada Zakon o zemljišnim knjigama i Zakon o vlasništvu i drugim stvarnim pravima definiraju pojam nekretnine (zemljišta) onda pod time smatraju **cijelu nekretninu (katastarsku česticu)**, a ne samo onaj dio na kojem će se služnost prostorno izvršavati.

Navedeno u svojim odredbama uvažava i sam Zakon o procjeni vrijednosti nekretnina kada u odredbi čl. 4. st. 3. Zakon određuje pojam nekretnine:

(3) Pojam nekretnine i prava na nekretninama propisana posebnim zakonom kojim se uređuje vlasništvo i druga stvarna prava koriste se i za potrebe ovog zakona."

Zakonom o zemljišnim knjigama u čl. 25. st. 1. određeno je:

(1) U teretovnicu se upisuju stvarna prava kojima je opterećeno zemljišnoknjižno tijelo ili idealni dio nekog suvlasnika..."

U Ustavu Republike Hrvatske u čl. 50. st. 1. propisano je:

"Zakonom je moguće u interesu Republike Hrvatske ograničiti ili oduzeti vlasništvo uz naknadu tržišne vrijednosti."

Budući da je, sukladno Zakonu o vlasništvu i drugim stvarnim pravima te Zakonu o zemljišnim knjigama **nekretnina cijela zemljišnoknjižna čestica**, a ne neki njezin dio te budući da se služnost kao teret upisuje na cijeloj nekretnini pa se time ograničava vlasništvo cijele nekretnine na kojoj se osniva služnost, to odredbe čl. 29. st. 2., čl. 30. st. 1. toč. 1., čl. 34. st. 8. te čl. 55. Zakona o procjeni vrijednosti nekretnina nisu u skladu sa Ustavom Republike Hrvatske, kao niti sa čl. 51. st. 1. Zakona o izvlaštenju i određivanju naknade, jer ostavljaju mogućnost da se u pojedinom slučaju na temelju nalaza i mišljenja vještaka vlasniku isplati naknada za umanjenje vrijednosti samo onog dijela na kojem će se služnost izvršavati, a ne za umanjenje vrijednosti cijele nekretnine.

Također ukazujemo na činjenicu da niti Zakonom o procjeni vrijednosti nekretnina niti Pravilnikom o metodama procjene vrijednosti nekretnina nisu dani nikakvi kriteriji kada se smatra da izvršavanje služnosti okrnjuje samo korištenje prostora za izvršavanje

služnosti na poslužnoj nekretnini (pojasa služnosti), odnosno kada umanjuje korištenje cijele nekretnine.

Prijelaznim i završnim odredbama Zakona o procjeni vrijednosti nekretnina određena primjena tog zakona na postupke izvlaštenja započete po odredbama Zakona o izvlaštenju (NN 9/94 i dr.) **suprotna je i odredbi čl. 14. st. 2. Ustava Republike Hrvatske** kojim se jamči jednakost svih pred Zakonom.

Naime, takva primjena Zakona o procjeni vrijednosti nekretnina na postupke koji se vode po odredbama Zakona o izvlaštenju (NN 9/94 i dr.) **dovela bi u praksi** do toga da bi u postupcima koji su započeti po istom zakonu, Zakonu o izvlaštenju (NN 9/94 i dr.), u jednom slučaju (kada je postupak već pravomoćno dovršen, ili se postupak nalazi u fazi odlučivanja o žalbi ili u upravnom sporu) **naknada bila određena bez primjene načela prethodnog učinka, a u drugim slučajevima**, u postupcima u kojima nije izvršena procjena nekretnine i nije doneseno rješenje o izvlaštenju, **uz primjenu načela prethodnog učinka.**

Rezultat toga, u konačnici, bio bi da će se, **u slučajevima koji se vode po istom zakonu**, Zakonu o izvlaštenju (NN 9/94. i dr.), za nekretnine koje su slične po svojim svojstvima, za jedne isplaćivati **višestruko veća, a za druge višestruko manja naknada**, a što je **u izravnoj suprotnosti sa ustavnim načelom jednakosti svih pred zakonom.**

Time bi se, također, **suprotno čl. 90. st. 4. i 5. Ustava** Republike Hrvatske, primjenom Zakona o procjeni vrijednosti nekretnina na postupke izvlaštenja započete u vrijeme važenja Zakona o izvlaštenju (NN 9/94 i dr.) **posredno postigao i retroaktivan učinak Zakona o izvlaštenju i određivanju naknade (NN 74/14)**, (premda taj zakon izričito određuje da se njegove odredbe ne primjenjuju na postupke započete prije njegova stupanja na snagu) budući da bi se odredbe o primjeni načela prethodnog učinka na procjene vrijednosti nekretnina koje su predmet izvlaštenja, a koje odredbe su pored Zakona o procjeni vrijednosti nekretnina također sadržane i u Zakonu o izvlaštenju i određivanju naknade, primjenjivale i na postupke koji se vode temeljem Zakona o izvlaštenju (NN 9/94), premda sam Zakon o izvlaštenju i određivanju naknade (NN 74/14) u odredbi čl. 62. st. 1. to isključuje.

Članak 90. st. 4. i 5. Ustava Republike Hrvatske glase:

„Zakoni i drugi propisi državnih tijela i tijela koje imaju javne ovlasti ne mogu imati povratno djelovanje.

Iz posebno opravdanih razloga samo pojedine odredbe zakona mogu imati povratno djelovanje.“

Dakle, kako je navedeno, **budući da Zakon o procjeni vrijednosti nekretnina sadrži iste odredbe kao i Zakon o izvlaštenju i određivanju naknade u pogledu načina utvrđivanja naknade** za izvlaštene nekretnine (načelo prethodnog učinka) to bi se primjenom Zakona o procjeni vrijednosti nekretnina u postupcima započetim prema ranijem Zakonu o izvlaštenju (NN 9/94 i dr.) i u tim postupcima *de facto* povratno primijenile i odredbe Zakona o izvlaštenju i određivanju naknade (NN 74/14) a kakvo je rješenje **suprotno Ustavu Republike Hrvatske.**

Procjeniteljska povjerenstva

(1) Povjerenstvo pri županiji, Gradu Zagrebu, odnosno velikom gradu obavlja sljedeće zadaće:

- **daje mišljenje o usklađenosti izrađenih procjembenih elaborata s odredbama ovog zakona na zahtjev jedinice lokalne i područne (regionalne) samouprave, za svoje potrebe**

(2) **Stručni prijedlozi i mišljenja povjerenstva iz stavka 1. ovog članka obvezujući su za upravna tijela županije, Grada Zagreba, odnosno velikog grada u provedbi ovog Zakona. U slučaju neprihvatanja stručnih prijedloga i mišljenja čelnik upravnog tijela mora dati posebno obrazloženje.**

Dakle, a kako je vidljivo iz naprijed citiranih odredaba, Zakon o procjeni vrijednosti nekretnina predviđa osnivanje posebnog tijela, procjeniteljskog povjerenstva, čija je jedna od zadaća davanje **mišljenja o usklađenosti izrađenih procjembenih elaborata sa odredbama zakona**, s time da su ta mišljenja, kako je propisano čl. 12. st. 2 Zakona , **obvezujuća za upravna tijela županija, Grada Zagreba, odnosno velikih gradova kada primjenjuju Zakon o procjeni vrijednosti nekretnina.**

Ovdje je potrebno naglasiti da upravna tijela županija, Grada Zagreba i velikih gradova, naravno, provode upravne postupke pa tako i postupak izvlaštenja, a u kojim će se postupcima primjenjivati odredbe Zakona o procjeni vrijednosti nekretnina.

Stoga gore navedena odredba Zakona o procjeni vrijednosti nekretnina znači da će se u upravnim postupcima koji će se provoditi uz primjenu Zakona o procjeni vrijednosti nekretnina pojavljivati neki **novi sudionik u postupku, procjeniteljsko povjerenstvo**, pored onih propisanih odredbama Zakona o općem upravnom postupku (službena osoba koja vodi postupak, stranke, svjedoci, vještaci, tumači i dr.) i čije sudjelovanje u postupku nije predviđeno odredbama ZUP-a, a čije je mišljenje u tom postupku **obvezujuće za upravno tijelo** Županije, Grada Zagreba ili drugog velikog grada.

Navedenom se odredbom u postupcima u kojima će se primjenjivati odredbe Zakona o procjeni vrijednosti nekretnina **u potpunosti derogira odredba čl. 9. Zakona o općem upravnom postupku**, kojom je odredbom propisano sljedeće cit.:

- (1) "Službena osoba u javnopravnom tijelu samostalno utvrđuje činjenice i okolnosti u postupku te na temelju utvrđenih činjenica i okolnosti rješava upravnu stvar.
- (2) Koje će činjenice i okolnosti uzeti za dokazane, utvrđuje službena osoba **slobodnom ocjenom, na temelju savjesne i brižljive ocjene svakog dokaza posebno i svih dokaza zajedno** te na temelju cjelokupnog postupka."

Međutim, sukladno navedenoj odredbi čl. 12. st. 2. Zakona o procjeni vrijednosti nekretnina, prema kojoj su mišljenja povjerenstva o usklađenosti izrađenih procjembenih elaborata sa odredbama Zakona o procjeni vrijednosti nekretnina obvezujuća za uprava tijela kada u postupku primjenjuje taj zakon, **službena osoba više u upravnom**

postupku nije samostalna prilikom ocjene dokaza, pa tako i prilikom ocjene izrađenih procjemenih elaborata od strane sudskih vještaka, već je tom prilikom vezana mišljenjem procjeniteljskog povjerenstva izrađenog na zahtjev jedinice lokalne i područne samouprave, a što je u potpunoj suprotnosti sa odredbama ZUP-a.

Iznimno, sukladno čl. 12. st. 2. Zakona, samo čelnik upravnog tijela ima ovlaštenje ne prihvatiti mišljenje procjeniteljskog povjerenstva, međutim, u upravnim postupcima **čelnik upravnog tijela ne sudjeluje u vođenju postupka**, već sukladno čl. 23. st. 1. Zakona o općem upravnom postupku upravni postupak provodi službena osoba upravnog tijela u opisu čijeg posla je vođenje tog upravnog postupka, tako da navedena odredba za upravne postupke nema nikakvu vrijednost niti značenje.

Nadalje, **osobiti problem sukoba interesa**, a time i neustavnosti navedenih odredbi Zakona o procjeni vrijednosti nekretnina **pojavit će se u dvostranačkim upravnim postupcima u kojima se primjenjuje Zakon o procjeni vrijednosti nekretnina, a u kojima je jedinica lokalne ili područne samouprave sama stranka u postupku, kao što je to čest slučaj u postupcima izvlaštenja, kao npr. u postupcima izvlaštenja radi gradnje nerazvrstanih cesta u kojima se postupak vodi pred, primjerice upravnim tijelom Grada Zagreba, a Grad Zagreb je istovremeno u takvom postupku i stranka, budući da se u tom slučaju zemljište izvlašćuje u korist Grada Zagreba.**

Naime, kako to proizlazi iz odredbe čl. 12. st. 1. alineja 3. Zakona o procjeni vrijednosti nekretnina pravo zahtijevati mišljenje o usklađenosti izrađenog procjemenog elaborata od procjeniteljskog povjerenstva **ima samo jedinica lokalne ili područne samouprave**, što znači da kada jedinica lokalne ili područne samouprave sudjeluje u postupku kao stranka, ona u tom postupku ima neko pravo koje istovremeno **nema druga strana u postupku**.

Odredbom **čl. 11. st. 2., 3. i 8. Zakona** o procjeni vrijednosti nekretnina određeno je tko imenuje članove povjerenstva, iz kojih redova, o naknadi članovima povjerenstva, i troškovima povjerenstva.

Prije svega iz navedenih odredbi jasno proizlazi da se članovi povjerenstva nalaze **u ovisnom položaju** u odnosu na jedinicu lokalne ili područne samouprave za čije se područje povjerenstvo osniva, jer:

- članove povjerenstva imenuje župan, odnosno gradonačelnik Grada Zagreba ili drugog velikog grada;
- troškove rada povjerenstva snosi županija, Grad Zagreb, odnosno veliki grad za čije je područje povjerenstvo osnovano.

Nadalje, kako to proizlazi iz odredbe čl. 11. st. 3. Zakona o procjeni vrijednosti nekretnina, predsjednik povjerenstva imenuje se iz redova službenika upravnih tijela županije, Grada Zagreba, odnosno velikog grada.

Sublimirajući gore navedene odredbe, u dvostranačkim upravnim postupcima, kao npr. u postupcima izvlaštenja, u kojima se postupak vodi pred uredom državne uprave koje je **istovremeno** i upravno tijelo jedinice lokalne ili područne samouprave, kao što je npr. Gradski ured za imovinsko pravne poslove Grada Zagreba, a u kojim postupcima je jedinica lokalne samouprave, odnosno područne samouprave (npr. jer: [Grad Zagreb](#))

istovremeno stranka u postupku (korisnik izvlaštenja), druga protivna stranka (vlasnik nekretnine koja se izvlašćuje) nije u ravnopravnoj poziciji

- postupak se vodi pred uredom državne uprave koje je istovremeno i upravno tijelo jedinice lokalne samouprave (npr. Grad Zagreb), dakle postupak se de facto vodi pred jedinicom lokalne samouprave;
- stranka u postupku je istovremeno i ta jedinica lokalne samouprave;
- jedinica lokalne samouprave može od procjeniteljskog povjerenstva zahtijevati ocjenu o usklađenosti procjembenog elaborata izrađenog u upravnom postupku po vještaku;
- to pravo ima samo jedinica lokalne odnosno područne samouprave, ali ne i druga stranka u postupku;
- članove povjerenstva imenuje i plaća jedinica lokalne, odnosno područne samouprave koja je istovremeno i stranka u postupku;
- odluku o visini naknade za rad članova povjerenstva donosi župan, odnosno gradonačelnik;
- predsjednik povjerenstva je imenovan od strane župana, odnosno gradonačelnika Grada Zagreba ili drugog velikog grada.

Postavlja se naravno logično pitanje, kako će procjeniteljsko povjerenstvo, kada se u nekom upravnom postupku u kojem sudjeluje jedinica lokalne, odnosno područne samouprave nađe u situaciji da daje mišljenje o usklađenosti procjembenog elaborata s odredbama Zakona i čije mišljenje obvezuje upravno tijelo, postupati samostalno i nepristrano kada:

- članove tijela imenuje ta jedinica samouprave o čijim se obvezama odlučuje u tom postupku;
- troškove rada članova plaća jedinica lokalna samouprave koja je stranka u postupku;
- visinu naknade članovima određuje župan, odnosno gradonačelnik;
- predsjednik povjerenstva je istovremeno zaposlenik jedinice lokalne, odnosno područne samouprave koja je stranka u postupku.

Stoga smatramo nedvojbenim da se u takvom slučaju druga strana u upravnom postupku, u kojem se vrši procjena nekretnine temeljem Zakona o procjeni vrijednosti nekretnina, nalazi u potpuno neravnopravnom položaju u odnosu na stranku koja je jedinica lokalne odnosno područne samouprave, budući da se njena procesna prava bitno razlikuju od procesne pozicije jedinice lokalne, odnosno područne samouprave, sve iz razloga kako je gore obrazloženo.

Time je, smatramo nedvojbenim, **povrijeđeno ustavno pravo na jednakost svih pred zakonom** zajamčeno čl. 14. st.2 Ustava Republike Hrvatske koji glasi: “**Svi su pred zakonom jednaki**” .

Pravna struka smatra nespornim da u opisanoj situaciji, kada jedinica lokalne i područne samouprave sudjeluje u postupku kao stranka, ta jedinica lokalne, odnosno područne samouprave i druga stranka u postupku nisu u jednakoj poziciji pred zakonom, budući da su, temeljem Zakona o procjeni vrijednosti nekretnina, prava jedinice lokalne i područne

samouprave znatno veća nego prava druge strane (npr. u postupcima izvlaštenja vlasnika nekretnine koja se izvlašćuje).

Javnost rada procjeniteljskih povjerenstava (i Visokog) mora biti zajamčena, **iako ona nisu bila potrebna**: trebalo je samo formirati službu pri HGK – Sektor za posrednike nekretnina pribavljao bi brojne podatke od agencija koje su realizirale kupoprodaju, dostavljale fotodokumentaciju i detaljne podatke o nekretnini i nakon obrade cjenovnih blokova i dr. stručnih podataka, Odbor neovisnih vještaka i procjenitelja bi prosljeđivao verificirane podatke Državnom zavodu za statistiku, posebno ustrojenom Odjelu koji bi statistički obrađivao zaprimljene podatke koji bi se unosili u eNekretnine.

Također moraju se jasno navesti odnosno dopuniti njihovi zadaci:

- propisivanje stope kapitalizacije, prosječna tržišna vrijednost zemljišta, kamata (prinos imovine) za različite vrste zemljišta, cijene najma stambenih i komercijalnih nekretnina

- utvrđivanje koeficijenta prilagodbe za podešavanje vrijednosti nekretnina sa situacijom na tržištu zemljišta (Sachwert čimbenike), na bazi velikog broja nekretnina

- koeficijenti konverzije za omjer vrijednosti nekretnina sa sličnim svojstvima, npr. u različitim načinima strukture korištenja

- usporedne čimbenike za izgrađeno zemljište, posebno u odnosu po jedinici površine zgrade ili konstrukcije (faktor zgrade) ili na održivom bruto godišnjem prihodu (faktor dobiti)

Najviše zabrinjava da se upravna tijela županija, grada Zagreba i velikih gradova određuju za pripremu stručnih i administrativno tehničkih poslova za potrebe povjerenstva pa se pitamo **tko će od tih službenika bez licence procjenitelja ili vještaka verificirati podatke za unos podataka i formiranje zbirke?**

Nije jasan niti transparentan čl.17 jer ne navodi koji je to cjenik procjenitelja kada ga nema službeno objavljenog (kako je to uredno doneseno i javno objavljeno u Njemačkoj) pa proizlazi da će to povjerenstvo imati organiziran posao procjenjivanja, gdje je imenovan zamjenik ministrice koji kao državni službenik-dužnosnik ne bi smio kao niti ostali ništa raditi na zahtjev bilo koje lokalne ili državne uprave, županije ili ustanove Proizlazi iz sadašnje odredbe čl.19 da Komisija Visokog povjerenstava od tri člana radi drugu procjenu, pa bi trebalo navesti da Komisija može imati tri člana visokog povjerenstva koji su procjenitelji-sudski vještaci, i da isti mogu davati **s a m o primjedbe na dostavljeni procjembeni elaborat** jer bi takovo tijelo postalo državna organizirana tvrtka za izradu tzv. "druge procjene" **u čistom sukobu interesa radi pune dostupnosti svih podataka što bi bio prvorazredan europski slučaj sukoba interesa i namještanje poslova za pojedince imenovane u to tijelo.** Potrebno je uvesti o b v e z n u zabranu procjenjivanja onih procjenitelja i vještaka koji rade u državnim, županijskim i gradskim upravama (u imovinsko-pravnim odjelima i u, katastarskim uredima i sl.), zbog dostupnosti podataka i sukoba interesa zbog rada u radno vrijeme i nelojalne konkurencije prema onim kolegama –vještacima i procjeniteljima koji im osiguravaju plaću kroz svoj rad.

Neispunjenje odredbi ZPVN-a od strane MGIPU

Ostaje pitanje kako će MGIPU samo sebe kazniti ako nisu po gradovima i županijama osnovana procjeniteljska povjerenstva ? Tko će odgovarati za krivo unošenje podataka po čl.6 Zakona o procjeni vrijednosti nekretnina – zar ono koji nisu struke procjenitelja pa ne razumiju niti što to unose kao podatke, te za sve navedeno po tom članku ? Iz čl.7 ,8 je vidljiva nepodnošljiva i ujedno zastrašujuća lakoća i neznanje pisaca propisa koji govore o paralelnom stvaranju baze (u hodu), a odredbe zakona pisane u budućem vremenu realizacije je nezapamćena improvizacija zapravo vrlo ozbiljnog posla u dosadašnjem donošenju propisa.

-Gdje su objavljene na stranicama MGIP-u evidentirane približne vrijednosti zemljišta po st.8-11 članka 8 ?

-Gdje su stručne analize i izvješća o tržištu nekretnina tih povjerenstava iz čl.10, čl.12? - Gdje su kriteriji za članove i jednog povjerenstva i običnog i visokog ???

-Gdje su ti „nužni i drugi podaci“ za procjenu vrijednosti razmijenjeni između povjerenstava?

-Gdje su osigurani podaci iz čl.16 i kome su dani ako su uopće izrađeni do **31.03.tekuće godine** kada ih nema na stranicama gradova i županija ?

-Gdje je objavljen **ažuriran plan približnih vrijednosti svih povjerenstava dostavljen do 15.02.** svake godine Visokom povjerenstvu (čl.12, st. 3)?

Ako je rad povjerenstava plaćen od svih nas - zašto se ne objavljuju zapisnici kao javni podatci ?

-Gdje je Pregled tržišta nekretnina izrađen od strane Visokog procjeniteljskog povjerenstva prema čl.19 st. 6, čl.20 i rok od 30.travnja za proteklu godinu za objavu istoga s pregledom približnih vrijednosti i drugim parametrima vezanim uz analizu tržišta nekretnina i procjene vrijednosti nekretnina u uz prethodno mišljenje visokog povjerenstva (a ono daje taj pregled pa nema na što davati mišljenje!)

Članovi povjerenstva koji su procjenitelji ne bi smjeli uopće izrađivati procjene zbog dostupnosti podacima.

Cijeli članak 20.ZPVNA-A nije ispoštovan niti u jednom elementu već pokazuje apsurd pisca koji nije shvatio da je to posao statistike kojim se mora stalno-kontinuirano netko baviti – tko je statističar i ima alate i znanje za obradu prispjelih podataka.

Sukladno svemu navedenom predlažemo centralno vođenje podataka pri Državnom zavodu za statistiku – poseban Odjel koji bi kontinuirano obavljao obradu dostavljenih podataka od Agencija odnosno od Poreze uprave dostavljenog i ispunjenog upitnika koji bi bio pregledan i verificiran od sudskog vještaka/procjenitelja koji je obvezni član Komisije za razrez poreza.

Nejednakost u pravima sudskih vještaka i procjenitelja u odnosu na ostale sudionike u sličnim radnjama (brojne protusutavne odredbe)

Sudski vještaci ističu nejednakost u pravima sudskih vještaka i procjenitelja u odnosu na stručne osobe po drugim propisima, konkretno u odnosu na pravne osobe registrirane za obavljanje stručnih poslova prostornog uređenja te ovlaštene arhitekta koji samostalno obavljaju stručne poslove prostornog planiranja, a kojima Zakon o prostornom uređenju (Narodne novine 153/13) u poglavlju „Pristup podacima o nekretninama i vlasništvu,, članak 38. daje pravo uvida i pribavljanja podataka (izvoda i dr.) iz katastra i zemljišnih knjiga bez naknade te oslobođenje od plaćanja upravnih i sudskih pristojbi s tim u vezi.

Ukoliko bismo posao vještaka i procjenitelja poistovjetili s položajem zaposlenih osoba (radnika, državnih službenika i sl), tada **prema čl. 55. Ustava Republike Hrvatske i sudski vještak i procjenitelj kao i svaka druga zaposlena osoba ima pravo na zaradu kojom sebi i svojoj obitelji može osigurati sebi i obitelji dostojan život.**

Ukoliko bismo ih poistovjetili s poduzetnicima, tada se može reći da im je uskraćena poduzetnička i tržišna slobodu koja se jamči člankom 49. Ustava. Isto tako, ne bi trebalo biti sporno da vještaci i procjenitelji trebaju imati pravo na povrat svih vlastitih sredstava koja su uložili u postupak pripreme i u postupak same izrade elaborata, što im je u praksi uskraćeno.

Smatramo da je arbitrarno i jednostrano određivanje visine naknada problematično (od strane Ministarstva pravosuđa na koje nas se iz MGIPU upućivalo po tadašnjem piscu propisa) i s aspekta poštovanja na privatni život koji se jamči člankom 35. Ustava i člankom 8. Europske Konvencije o ljudskim pravima, te obuhvaća i pravo na profesionalnu afirmaciju, dostojanstvo i sve ostale odrednice cjelovite osobnosti čovjeka.

Ako se određuje naknada za drugu procjenu za Visoko procjeniteljsko povjerenstvo – tada se mora izraditi cjenik za sve vrste procjena za cijelu RH koji će biti obvezujući i za banke i za sve druge naručitelje, uz z a b r a n u izrade druge procjene onima koji verificiraju zaprimljene cijene iz svih povjerenstava (ako se ona uopće trebaju nepotrebno zadržati pored Državnog zavoda za statistiku kao mjesta centralne obrade podataka) .

Isto tako, arbitrarno i jednostrano određivanje naknada bez odgovarajućeg pravnog okvira doprinosi situaciji pravne nesigurnosti u ovom području.

Smatramo da sudski vještaci /procjenitelji s jedne strane te pravne osobe registrirane za obavljanje stručnih poslova prostornog uređenja i ovlaštene arhitekta koji samostalno obavljaju stručne poslove prostornog planiranja, s druge strane, predstavljaju **pravne subjekte u usporedivoj situaciji.**

Zakonsko uređenje iz Zakona o prostornom uređenju zapravo zorno prikazuje da zakonodavac može kada ima volju riješiti određenu pravnu situaciju propisati pristup podacima o nekretninama i vlasništvu iz katastra i zemljišnih knjiga bez naknade te oslobođenje od plaćanja upravnih i sudskih pristojbi s tim u vezi. Razlozi zbog kojih se

propisuje besplatan pristup ovim podacima je ostvarivanje svrhe Zakona o prostornom uređenju te olakšavanje stručnjacima da učinkovito primjenjuju zakon, što predstavlja opravdan i legitiman cilj.

Imajući u vidu navedeno, kao i već ranije iznijete činjenice o tome da procjeniteljski posao predstavlja visokostručan posao, smatramo da **nema niti jednog valjanog i očiglednog razloga zbog kojeg Vlada Republike Hrvatske u Zakonu nije propisala besplatan pristup podacima koji su relevantni za izrade procjena koje po Zakonu vrše ovlašteni sudski vještaci – procjenitelji, odnosno zašto nije uredila da troškovi i pristojbe nastale prikupljanjem podataka terete naručitelje, osobito imajući u vidu da Pravilnik o stalnim sudskim vještacima u svojem cjeniku ne previđa poslove ishoda isprava, troškove pristojbi i sl. ?**

Razlikovanjem u dostupnosti podataka pravnim subjektima u usporedivim situacijama **generira se nejednakost** što je protivno članku 14. Stavku 1. Ustava Republike Hrvatske.

Iz odluke Ustavnog suda Broj: U-I-5294/2013 U-I-150/2014 U-I-448/2014 od 18. lipnja 2014.:

„...da bi zakonske mjere koje dovode do ... nejednakog tretmana unutar iste skupine poreznih obveznika u usporedivoj situaciji bile ustavnopravno prihvatljive, te mjere moraju imati objektivno i razumno opravdanje te jasno izražen i obrazložen legitimni cilj u općem/javnom interesu. Nadalje, moraju biti razmjerne legitimnom cilju koji se njima nastoji postići, ne smiju predstavljati nerazmjernan teret za adresate i ne smiju dovesti do neopravdane razlike i nejednakosti u tretmanu pojedinih skupina poreznih obveznika u usporedivoj situaciji“

„Različito uređenje prava i obveza, međutim, smatrat će se diskriminirajućim ako propisano razlikovanje nema objektivnog i razumnog opravdanja, odnosno ako se time ne ostvaruje legitimni cilj ili ako ne postoji razmjernost između propisane zakonske mjere i cilja koji se nastoji postići“ (iz odluke Ustavnog suda U-I-4039/2009 U-I-25427/2009 U-I-195/2010 Zagreb, 18. srpnja 2014.).

Zaključno

Sukladno navedenom, a temeljem stava većine naših članova predlažemo slijedeće izmjene Zakona o procjeni vrijednosti nekretnina:

1) Zakon o procjeni vrijednosti nekretnina treba definirati najvažnija pitanja:

-tko smije procjenjivati pojedine vrste nekretnina (školovanje i kompetencije, potrebno iskustvo i dosadašnje stručno usavršavanje (ne mogu svi sve raditi)

-obvezno definirati neophodne minimalne uvjete stručnosti i načina provjere stručnosti procjenitelja

-propisati konkretno broj sati godišnje stručnog usavršavanja

-obvezno usvajanje i pridržavanje europskih standarda procjene vrijednosti nekretnina, koji obvezuju i na pridržavanje etičkog kodeksa

-način imenovanja, praćenje rada vještaka – procjenitelja, obvezu udruživanja svih u Komoru nadzor nad radom procjenitelja od strane struke i načine razrješenja.

Primjena čl.6. i 7. ZPVN-a moći će se realizirati tek kada se **uspostave baze podataka sa provjerenim podacima**, a ne lažiranim podacima. Obzirom na Zakon o posredovanju nekretninama moguće je odrediti preuzimanje podataka nakon kupoprodaja od agencija za posredovanje koje bi sa svim brojnim fotografijama i podacima bile proslijeđene u centralnu obradu podataka, a nakon verifikacije (odobrenja) podataka od strane peteročlane Komisije iskusnih procjenitelja koji su procijenili minimalno 500 nekretnina u zadnjih 5 godina (s dokazima za koga i s računima da su ih za te naručitelje ispostavili) – provjerljivost podataka kao kriterij iskustva po EU standardima

-propisati način stvaranja baze podataka, stručnost osoba koje ih upisuju, jer postojeće obrade neukih (za procjenjivanje vrijednosti nekretnina) službenika gradova i županija imaju za posljedicu stanje kaosa. Zaposlenici gradskih i županijskih uprava i katastra ne smiju biti imenovani za sudske vještace/procjenitelje vrijednosti nekretnina.

-donošenje **obvezne tarife** za procjenu svih vrsta nekretnina

-odrediti nenadležnost kontrole MGIPU nad sudskim vještacima i procjeniteljima, već tu kontrolu treba prepustiti regulaciji struke i Komore sudskih vještaka i procjenitelja u sinergiji sa Ministarstvom pravosuđa koje imenuje i razrješuje sudske vještace i procjenitelje. Etički kodeks koji je obavezan dio EU standarda treba biti temelj za stegovne mjere protiv onih koji prekrše odredbe Etičkog kodeksa

-po sadašnjem ZPVN sudski vještaci i procjenitelji više nisu samostalni i neovisni jer o njihovom radu odlučuje povjerenstvo i visoko povjerenstvo čiju većinu članova čine, zaposlenici lokalne ili državne uprave, uključeni u ovaj posao bez kriterija o potrebnom znanju iz područja procjenjivanja nekretnina, a znanje o procjenama vrijednosti nekretnina trebao bi imati samo član – sudski vještak /procjenitelj koji bi trebao imati dokazano zavidno iskustvo u procjenama nekretnina.

To ne postoji u odvjetničkoj, liječničkoj, inženjerskoj, revizorskoj ili nekoj drugoj komori; o radu svojih članova i području djelovanja Komora ne odlučuje neko povjerenstvo, već isključivo tijela sačinjena od članova komore i prema svom poslovniku odlučuju o radu svojih kolega, problemima s kojima se susreću te ukoliko za to ima razloga sankcioniraju svoje članove prema poslovniku ili statutu. U slučaju težih povreda u poslovanju postupke preuzima državno odvjetništvo.

Ovakav pristup nije sukladan EU standardima!!!

Posljedice loše baze podataka:

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 sve manju kupovnu moć i sve rjeđe će sudjelovati u dobrovoljnim transakcijama tj. u kupnji nekretnina za svoje potrebe.

Potrebno je: **U RH je osnovno da se formira stručno mjesto za stvaranje baze podataka (sigurno ne informatička tvrtka)** koje će prije upisa u bazu verificirati stručni odbor procjenitelja sa iskustvom u procjenama od najmanje 20 godina. Verificirani (prihvaćeni ili odbačeni podaci o realiziranim vrijednostima nekretnina) moraju se stručno, statistički obraditi i evaluirati po županijama, gradovima, četvrtima radi lakše pretrage nas koji trebamo te podatke. Taj posao se dnevno mora raditi, sa znanjem statističara i stručnjaka koji znaju načine kako kvalitetno urediti bazu podataka po Županijama, gradovima, četvrtima.

Iz ZPVN-a isključiti sve detalje o metodologiji i navesti samo da je metodologija procjenjivanja (iz ZPVN-a isključiti sve odredbe o posebnim načinima procjene i prebaciti ih u Pravilnik) definirana u Pravilniku o metodama procjene vrijednosti nekretnina. U Zakonu ne trebaju biti nikakvi detalji niti elementi metodologije jer je ista regulirana EU standardima, koje moramo prihvatiti kao članica EU, međutim veću pažnju treba posvetiti u Pravilniku o metodama procjene vrijednosti nekretnina i uputama o korištenju raspoloživih i vjerodostojnih podataka. Problem je u prihodovnoj metodi za koju gotovo i da nema podataka u tzv. postojećoj bazi podataka o zakupima i najmovima nekretnina (preuzeti podaci Porezne uprave).

Ministarstvo treba objaviti podatke o etalonskoj vrijednosti m² za standardne tipove objekta (samostojeća kuća, objekti u nizu, višetažne st. zgrade) sa strukturom građenja u kojoj su uključeni troškovi vodnog doprinosa, projekta, i dr. davanja koje propisuje država. (nekada je ove podatke objavljivao IGH), te sva izvješća navedena u ZPVN.

2) Pravilnik o metodama procjene vrijednosti nekretnina

U EU standardima još od 2012.g. definirano je da procjenitelji mogu procjenjivati svim trima metodama procjenjivanja, no odabrati kao krajnji rezultat mogu onu metodu za koju imaju najvjerodostojnije podatke. Primjena ovih propisa koji su suprotni EU standardima imati će posljedice za RH kao zemlje članice koja ne poštuje standarde podržane od EU Komisije.

Mišljenje TEGOVE je da je naš propis prenormiran i trebao bi kao i u Njemačkoj biti samo smjernica te bismo trebali kao ostale zemlje članice propisati da je **obvezno korištenje EU standarda**. Nije se koristio važan podatak da njemački procjenitelji mogu koristiti podatke iz ponude u tvrtkama za posredovanje uz korištenje stručnog rada njemačkih stručnjaka kojim se dokazuje umanjenje od 5 – 20% od ponuđenih cijena na tržištu kod konačnog sklapanja kupoprodajnih ugovora.

a) Troškovna metoda

Što se tiče primjene ove metode **potrebno je u potpunosti isključiti Fk matricu** koja ne pripada niti u jednu od prepisanih njemačkih odredbi.

Utvrđuje se cjelokupni zadani i očekivani kapacitet iskoristivosti objekta , ovisno o gospodarskom očekivanju i tehničkim obilježjima.

Ukoliko imamo objekte za koje se vrijeme preostalog trajanja upotrebe i iskoristivosti građevine za zadanu namjenu može precizno odrediti desetljećima unaprijed onda Fk matrica nije potrebna .

Fk – stupanj iskoristivosti govori u kojoj mjeri taj objekt može odgovoriti zahtjevima za suvremenim odnosima stanovanja i rada , tj u kojoj bi mjeri mogao trajno i gospodarski ispuniti svrhu korištenja zgrade

Pri svakoj procjeni se treba uzeti u obzir može li se u kojoj mjeri ekonomski isplativim korekcijama kompenzirati kapacitet iskoristivosti čija je vrijednost umanjena.

Prema Seiser/Kranz ovaj model izračuna bi trebao **biti pomoćni pokazatelj** u postupku stručne procjene, **no nikako ne može poslužiti kao zamjena stručne procjene(navodi se podcrtano)**. I to samo u slučajevima gdje je vršena modernizacija, za sve druge slučajeve linearna deprecijacija. Nalazim da je ovo pomoćna metoda provjere rezultata rada , nikako ne dio stručne metode procjenjivanja.

Apsolutno je neprimjenjiva kod građevina sa više različitih dilatacija, neke obnovljene , neke nisu i sa više različitih namjena/

DOKAZ

TROŠKOVNA METODA:

1.Kod vrednovanja zemljišta moramo naći stvarno prometovane nekretnine, međuvremenski i interkvalitativno ih usporediti koeficijentima sa procjenjivanom nekretninom da bi dobili tržišnu vrijednost zemljišta.

2. Određujemo vrijednost građevine na način:

2.1.1. Izračunamo stvarnu vrijednost građenja

2.1.2 Određujemo ostatak održivog vijeka korištenja

A) Prema Pravilniku odredimo OVK – održivi vijek građevine

B) Preko FK Matrice određujemo A – lokacija tržište

Obzirom da nemamo dostupne prosječne cijene , koeficijente lokacija ni ništa slično kako određujemo faktor tržišta, kod zemljišta ga moramo dokazivati stvarnim ugovorima, a kod zgrade i FK matrice?? Paušalno, iskustveno, opisno.... Optimalna lokacija, dobra lokacija, srednja lokacija, umjerena lokacija i nezadovoljavajuće lokacija - kako ih dokazujemo, čime. Sa jedne strane moramo za poredbu moramo skupljati stvarne ugovore, najmanje tri u zadnje 4 godine, a ovdje paušalno odrediti lokaciju, opremljenost, fleksibilnost sa1,2,3...

Stoga izračun zemljišta kroz koeficijente tržišta, pa ponovo utjecaj tržišta na vijek trajanja zgrade dvostruko vrednovanje lokacije koje može dva puta utjecati na umanjeње/ uvećanje vrijednosti.

C) Preko FK Matrice određujemo B- zgrada općenito

To donekle možemo vizualno utvrditi, ali netko će vrlo dobro oblikovanje ocijeniti dobrim oblikovanjem, a netko i prosječnim. Nekom će se procjenitelju prostorna organizacija učiniti nedovoljnom a nekome prosječnom, netko će vidjeti mogućnost prilagodbe i umjerenu fleksibilnost a netko će reći da je bez fleksibilnosti. Mislim da je ovo ocjena umjetničkog dojma, vrlo individualna i izračunski nedokaziva, čime dolazimo da potpuno različite ocjene iste građevine. Tko će u nadzoru koji se predviđa reći istinu ?? I što je istina?

Preko FK Matrice određujemo C- stanje zgrade

Vizualno na očevidu što znamo o stabilnosti, o oštećenjima koja nisu vizualno dostupna – skriveni nedostaci, opet paušalna i površna ocjena.

Sve ovo dokazuje da je Fk matrica jedna aproksimativna , pomoćna metoda kojom možemo provjeriti izračunate i stručno obrazložene vrijednosti a nikako ne može služiti kao obvezujuća metoda procjene.

DOKAZ

Njemački propis kojeg je naš preslikao ne pozna ovu metodu, nisu našli za shodno da je uvrste u novi propis iz 2010 godine –SW RL – troškovna metoda procjene nekretnine.

Njemačka baza podataka je savršeno uređena i dostupna, ali nisu našli za potrebno stavljati dodatnu metodologiju i ići u ovakvu razradu izračuna očekivanog kapaciteta iskoristivosti objekta.

U Njemačkoj je uobičajeno preostali vijek trajanja izračunati kao razliku između održivog vijeka trajanja i starosti objekta na dan procjenjivanja. Onda se provjerava da li se zgradom ispravno upravljalo i procjenjuje se da li se u ostatku održivog vijeka korištenja zgrada može komercijalno koristiti. Ukoliko je izvršena modernizacija ona se izračunava kroz izračun bodova , ovisno o veličini i vrsti zahvata modernizacije.

Strukturni nedostaci i oštećenja, komercijalna zastarjelost i nefleksibilnost se procjenjuju kroz umanjenja vrijednosti , prema empirijskoj vrijednosti ili obrazloženoj procjeni .

Nigdje se u njemačkim propisima ne dovode u korelaciju tržišni faktori i tehnička svojstva zgrade.

Za tržišno usklađenje se koriste njima dostupni koeficijenti lokacije, prosječna cijena zemljišta na lokaciji, prosječna cijena stana na lokaciji, prosječna cijena kuće.....Mi nemamo baze podataka nikakve, ali nam se propisala metodologija koja nužno mora imati bazu podataka da bi se mogla primjenjivati. Iz dosadašnjeg iskustva primjene novih propisa vrlo je jasno da je kompletan teret pribavljanja podataka pao na leđa procjenitelja što u najmanju ruku nije korektno. Naime, propis koji je donesen prijeto i kaznoma, a baza se usput formira, na neverificiranim podacima Porezne i ostale uprave?! Neke jedinice lokalne samouprave su protokolirale zahtjeve i zadužile osoblje iz pisarnica da svrstava podatke, uglavnom u excel tablice po nekim kriterijima (k.o., k.č. ulice i sl) .

Da bi vještaci/procjenitelji dobili podatke moraju podnijeti pisani zahtjev u pisarnicu i onda će osoba koja vodi protokol u različito (ne) organiziranim uredima dijeliti ono što se smatra da će poslužiti za procjenu, što je svakako ponižavajuće i degradirajuće ako se traže kvalitetne procjene. Tko može reći sa čim će vještak uspoređivati nekretninu koju procjenjuje – to je samo izbor vještaka – procjenitelja, a ne izbor zaposlenika uprave koji nije niti vještak niti procjenitelj. Zašto ne možemo dobiti na uvid te spiskove, kupiti ih, platiti ih i koristiti.

Sve ostale primjedbe koje smo predali u MGIPU u tijeku javne rasprave ostaju i dalje.

b) Poredbena metoda

Baza podataka u Hrvatskoj (E Nekretnine) 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/pocjeniteljskog tijela i stoga često sadrže kupoprodajne cijene koje su rezultat spekulativnih radnji sa svrhom umanjenja vrijednosti zbog izbjegavanja obveze plaćanja poreza.

Tako se srećemo sa situacijom da je u *istom objektu* prijavljen promet 10 stanova čije se kupoprodajne cijene bitno razlikuju (primjer)

NOVOGRADNJA U TURISTIČKOM NASELJU M (prodani stanovi)

površina (m2)	datum prodaje	cijena (€)	cijena (€/m ²)	indeks	međuvr. izjed. Cijena(€/m ²)	odstupanje od prosjeaka
46,30	02.11.2015.	18.556,02	400,78	91,88	400,78	-52,70%
82,02	21.09.2015.	32.657,08	398,16	91,43	400,12	-52,77%
47,89	14.10.2013.	60.285,90	1.258,84	95,19	1.215,07	43,42%
46,43	25.09.2013.	18.652,00	401,72	97,80	377,41	-55,45%
72,03	09.05.2013.	92.863,05	1.289,23	96,21	1.231,20	45,32%
46,30	09.05.2013.	18.536,74	400,36	96,21	382,34	-54,87%
82,02	09.05.2013.	32.808,00	400,00	96,21	382,00	-54,91%
49,09	02.04.2013.	93.224,78	1.899,06	96,21	1.813,59	114,06%
46,38	19.03.2013.	50.327,33	1.085,11	96,65	1.031,55	21,76%
55,09	09.02.2013.	71.760,30	1.302,60	96,65	1.238,31	46,16%
prosjeak					847,24	
najniža vrijednost		377,41 €/m ²				
najviša vrijednost		1.813,59 €/m ²				

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 i izraditi elaborate u skladu sa ZPVN i Pravilnikom.

Podatci o prodanim objektima (stambeni, poslovni) u bazi E nekretnine ne sadrže podatke o neto površinama objekta, stupnju dovršenosti, legalitetu, pa je upitna opravdanost i zakonitost upotrebe ovakvih nepotpunih i nepouzdatih podataka u bilo kojoj metodi procjene. Baza E nekretnine ne sadrži podatke o ugovorima o najmu koji su nužni za procjenjivanje nekretnina prihodovnom metodom. Ugovori o najmu spadaju najčešće u kategoriju poslovne tajne i potpuno je nemoguće, osim manjeg broja manjih poslovnih prostora koje iznajmljuju jedinice lokalne samouprave , dobiti podatke o najmu poslovnih objekata/ prostora.

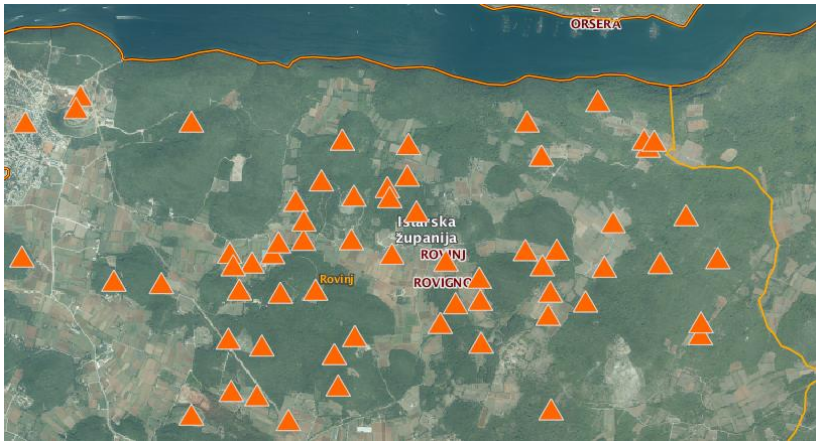
Veliki je nedostatak baze podataka E nekretnine nedovoljno poznavanje katastarskog operata i katastarskih podataka² od strane osoba koje vrše unos podataka i osoba koje taj unos verificiraju. Unositelji podataka o kupoprodajama ne razlikuju pojam zgradne i katastarske čestice. Oznake kupoprodaja stanova/apartmana, kuća i poslovnih prostora u bazi, koje u katastru i zemljišniku nose oznaku Z ili ZGR na katastarskoj podlozi E nekretnina su grafički označene na potpuno krivoj lokaciji.

Daje se primjer starogradske jezgre Grada R :



U starom dijelu Grada gdje su prometi najčešći nema oznake kupoprodaje stanova/apartmana

² Veza: Zakon o državnoj izmjeri i katastru nekretnina („Narodne novine 16/07, 152/08, 124/10 i 56/13)



Ovo su oznake kupoprodajnih ugovora stanova/apartmana južno od Linskog ka

Na E nekretninama (katastarska podloga) u starom gradu R nema oznaka kupoprodaje stanova/ apartmana. Prema oznakama na katastarskoj podlozi E nekretnina, mogli bi zaključiti da je tržište stanova i apartmana na poljoprivrednom i šumskom zemljištu južno od Linskog kanala vrlo aktivno. Kada se broju katastarske čestice na kojoj je označena kupoprodaja na katastarskoj podlozi E nekretnina doda oznaka Z i izvrši provjera u zemljišnim knjigama, u z.k.ulošku se nalazi upis kupoprodaje stana u staroj jezgri Grada R sa datumom koji odgovara upisu u tražilici stanova na E nekretninama.

U ugovorima gdje su predmet kupoprodaje zgradne čestice sa podbrojevima (npr. ZGR 200/1, k.o.F.) koje ne postoje kao katastarske čestice (u k.o.F. ne postoji k.č.200/1) u bazu E nekretnine su, pretpostavljam, bez stručne provjere uneseni podatci za k.č.200 , k.o F. Katastarska čestica k.č. 200,k.o.F. nema podbrojeve i nije se mogla povezati sa ugovorom o kupoprodaji u kojem je upisana ZGR 200/1,k.o.F. , ali je ipak unesena na katastarsku podlogu baze E nekretnine kao pogrešan i netočan podatak na pogrešnoj lokaciji (prodaja stana u gradskoj jezgri označena kao prodaja stana na poljoprivrednom zemljištu)

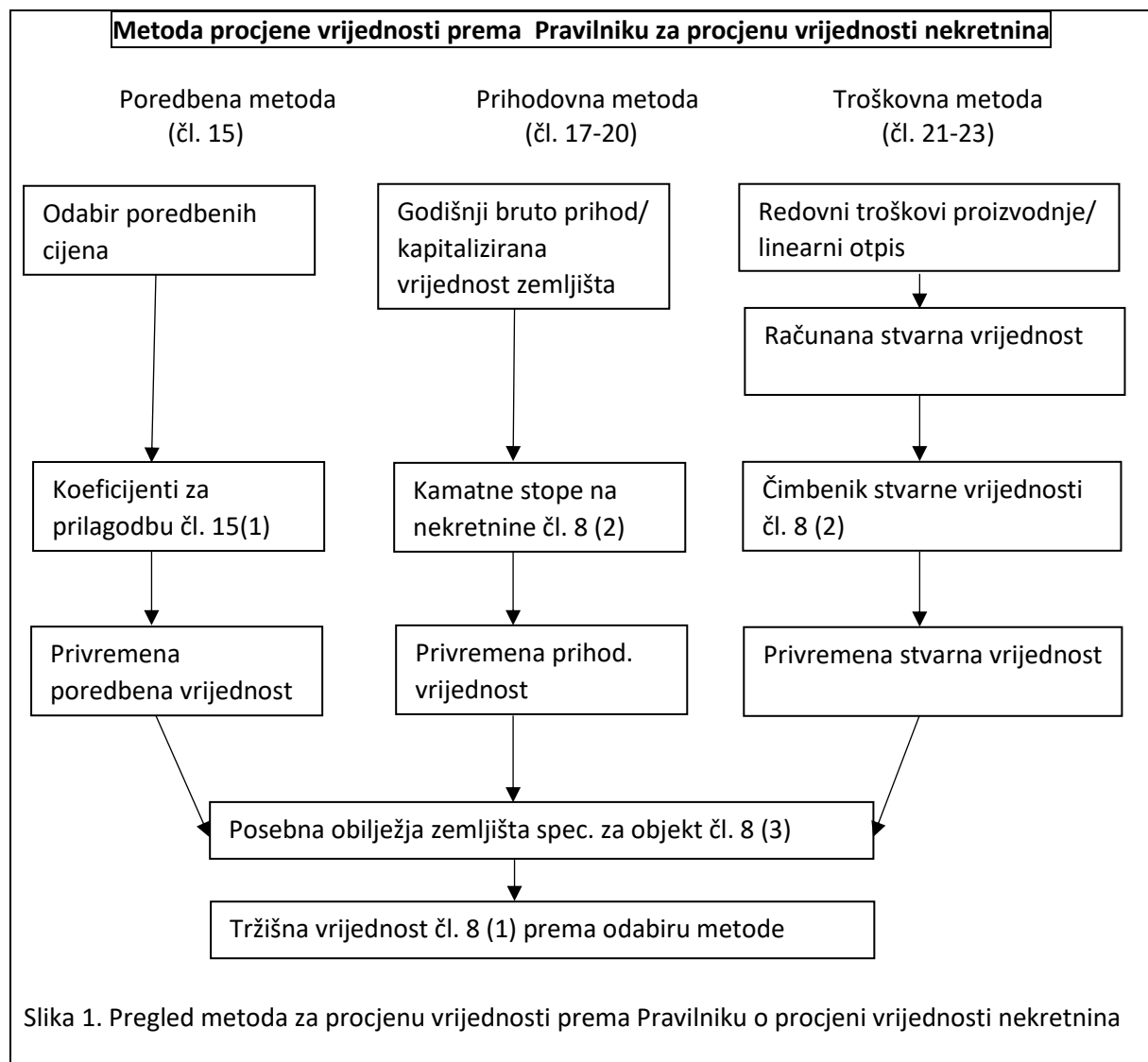
Iz ovakvih podataka E nekretnina procjenitelji ne mogu identificirati prodanu nekretninu na katastru , osim ako u zemljišniku provjeravaju sve čestice koje su nastale od Z200, npr.Z200/1, Z200/2, Z200/3.....itd., koliko ih već ima da se dođe do datuma kupoprodaje koji je povezan sa podacima na tražilici E nekretnina.

Smatramo kako navedeni primjer zorno pokazuje koliko je u svim fazama procjenjivanja, a naročito u stvaranju baze E nekretnina važan stručan pristup.

Uzaludno je potrošen novac i vrijeme i nepotrebno unesen veliki broj krivih podataka u bazu. Ovakve pogreške u bazi podataka ne olakšavaju posao procjene nego procjenitelje navode na pogrešne zaključke i uzaludno gubljenje vremena i prihoda. Osim problema koje procjenitelji imaju istraživanjem valjanosti i istinitosti podataka u kupoprodajnim ugovorima evidentno imaju velikih problema sa provjerom valjanosti i vjerodostojnosti podataka iz baze E nekretnina.

Stručna obrada i priprema podataka za poredbenu metodu – kako bi trebalo prikaz kako njemačka stručna povjerenstva sudskih vještaka/procjenitelja sa statističarima obrađuju nacionalne tržišne podatke:

Za izvođenje rezultata koji su usklađeni s tržištem klasične metode za procjenu vrijednosti nekretnina trebaju informacije s tržišta nekretnina. Aktualne odredbe Pravilnika o procjeni vrijednosti nekretnina trebaju strože propisati obvezu procjeniteljskih povjerenstava (sastavljenih od sudskih vještaka/procjenitelja da u tu svrhu vještacima na raspolaganje izdaju nacionalne tržišne podatke, vjerne modelu i primjenjive. Da li je to uopće moguće? Ovaj stručni njemački prijedlog za sustavno savladavanje zadataka od strane procjeniteljskih povjerenstava predviđa slijedeće:



Poredbena metoda je u Pravilniku o procjeni nekretnina u čl. 15 (1) prvo načelno tematizirana, dok su čl. 15 (2) navedene dodatne napomene vezano za izgrađena zemljišta. Uz ili umjesto poredbenih cijena mogu se koristiti i poredbeni čimbenici. Vrijednosni odnos najvećim je dijelom kupoprodajna cijena po referentnoj jedinici (površina zemljišta, površinske ili prostorne jedinice). Ovaj vrijednosni odnos neposredno oslikava tržište uzimajući u obzir koeficijente za preračunavanje i indeksne nizove.

Za izvođenje tržišne cijene primjenom prihodovne metode (čl. 17 ff.) potrebne su kamatne stope na nekretnine koje se izvode iz tržišta, a najčešće iz kupoprodajnih slučajeva. Na istom ovom načelu počiva i troškovna metoda kod koje su za izvođenje tržišne cijene potrebni čimbenici stvarne vrijednosti koji se također izvode iz tržišta.

Procjeniteljska povjerenstva sada imaju zadatak osigurati procjeniteljima vrijednosti/procjeniteljima **poredbene cijene** i pripadajuće koeficijente za prilagodbu tipične za tržišni segment (koeficijenti za preračunavanje i indeksni nizovi) za primjenu u poredbenim metodama, kamatne stope za nekretnine za prihodovnu metodu i čimbenike stvarne vrijednosti za troškovnu metodu.

Kako je moguće savladati ovaj – doduše ne novi – ali sada zakonski čvrsto propisani zadatak? Prvo treba zahtijevati reorganizaciju malih procjeniteljskih povjerenstava i više osoblja. Ali to je samo **jedan** bitan korak kojeg moraju poduprijeti stručna područja saveznih zemalja koja brinu o procjeniteljskim povjerenstvima.

Zakonodavac je člankom 193. Građevinskog zakona konkretizirao i naveo zadatke procjeniteljskih povjerenstava vezano za izvođenje potrebnih podataka, ali člankom 199. im je dodijelio i ovlasti da izdaju propise vezano za primjenu istih načela kod procjene tržišnih vrijednosti i kod izvođenja podataka potrebnih za procjenu vrijednosti uključujući orijentacijske vrijednosti zemljišta.

Zakonodavac i njegovi stručni gremiji trenutno se bave ovim zadatkom koji se odnosi na preporuku jedinstvenih uzoraka za procjenu. Ovome se priključuju i Viša procjeniteljska povjerenstva odnosno Središnje poslovne jedinice zemalja.

Sveukupni procesi razvijeni u nastavku – od procjene kupoprodajne cijene do izvođenja potrebnih podataka i do objave - trebaju biti pomoć za sistematizaciju u ovom novonastalom procesu.

Sistematizacija radi opisa tržišta

Pravilnik o procjeni vrijednosti nekretnina obrađuje orijentacijske vrijednosti zemljišta u čl. 10, poredbene čimbenike za izgrađena zemljišta u čl. 13 (s čimbenicima zgrada i prinos), te čimbenike za prilagodbu tržištu i kamatne stope na zemljišta u čl. 14. Uz to, poredbeni čimbenici za nasljedna prava građenja i nasljedna zemljišta obrađena su u Smjernicama za procjenu vrijednosti 2006. Orijetacijske vrijednosti nekretnina koje se trenutno probijaju na tržište mogu se podvesti pod čimbenike zgrade.

Svim ovim pojmovima je zajedničko da relativiziraju ukupnu kupoprodajnu cijenu te da ju utrživo prikazuju u jednoj referentnoj jedinici. Može ih se sažeti pod zajedničkim naslovom **poredbenog odnosa**.

Definicija:

Poredbeni odnos (izvedeno i kao funkcija iz jednog modela za procjenu vrijednosti) predstavlja utrživ vrijednosni odnos iz kupoprodajne cijene temeljene na osnovnoj normi vezano za određenu referentnu jedinicu (iz kupoprodajne cijene po površinskoj jedinici ili i bezdimenzijski).

U sljedećem koraku praktične, stručne primjene u metodama procjene vrijednosti svi poredbeni odnosi trebaju koeficijente za prilagodbu.

Definicija:

Koeficijenti za prilagodbu su dodatci ili odbitci (navedeni u postotku ili kao čimbenik) koji se mogu odgovarajuće primjenjivati u slučaju odstupanja u obilježjima koja određuju vrijednost između definiranog poredbenog odnosa i objekta ocjene.

Dijele se na:

- a) koeficijente za preračunavanje radi prilagodbe obilježja koji se odnose na objekt i
- b) indeksne nizove za prilagodbu vremenskih utjecaja.

Ovi koeficijenti za prilagodbu tematizirani su u Pravilniku o procjeni vrijednosti nekretnina samo pod čl. 12 Koeficijenti za preračunavanje (težište na neizgrađenim zemljištima) i u čl. 11 Indeksni nizovi, ali mogli su biti uvršteni u daleko većoj mjeri (veliki broj uzoraka).

O sustavnom izvođenju i objavljivanju podataka potrebnih za procjenu vrijednosti

Kao osnova za procjenu vrijednosti služe poredbene cijene koje je za specifični zadatak potrebno selektirati iz mjesnih zbirki kupoprodajnih cijena te izvršiti njihovo vrednovanje. Ova vrednovanja načelno prate direktnu ili indirektnu usporedbu cijena. Ali, obzirom da kupoprodajne cijene u pravilu nisu direktno usklađene s objektom kojeg je potrebno procijeniti ili definiranim zemljištem (npr. orijentacijska vrijednost zemljišta ili zemljišta nekretnine), sljedeće prosudbe polaze od indirektnu usporedbu cijena koja je u pravilu povezana sa statističkom usporedbom cijena.

Ovaj princip se općenito može prenijeti i na poredbene odnose koji se izvode iz tržišta. Svaki poredbeni odnos koji je tema Građevinskog zakona, Pravilnika o procjeni vrijednosti nekretnina i Smjernica za procjenu i koji u danom slučaju ima legalnu definiciju prati sljedeću metodiku do objavljivanja:

- Postavljanje modela za procjenu
- Prebacivanje u matematički statistički model
- Izvođenje koeficijenata za prilagodbu
- Stručna ocjena rezultata
- Odabir odgovarajućeg oblika za objavljivanje

Model za procjenu

Model za procjenu sadrži opise i konstatacije tipične za struku koji u objavljenom obliku moraju biti obvezujući za procjenu kupoprodajne cijene i transparentni:

- Definicija poredbenog odnosa s referentnom veličinom i specifikacijom za kalkulaciju, npr. kod izvođenja kamatnih stopa za nekretnine
- Definicija varijabli potrebnih za izvođenje poredbenog odnosa (usporedi troškovne i prihodovne modele¹¹)
- Određivanje okvira tipičnog za tržišni segment (statistički uzorak) npr. isključivanje osobnih ili neobičnih odnosa, slučajeva bez prijenosa prava na prvobitnog imatelja prava kod nasljednog prava građenja itd.
- Određivanje zemljišta tipičnog za tržišni segment kroz osnovno normiranje, primjerice stanovi s etažnim vlasništvom bez inventara i garaže
- Navođenje (vjerojatnih) utjecajnih čimbenika koji određuju poredbeni odnos. Ovime bi za daljnje matematičko-statistička ispitivanja već trebao biti dan okvir.

Varijable koje je potrebno imenovati radi oblikovanja poredbenog odnosa i kao utjecajne veličine, moraju biti raspoložive u zbirci kupoprodajnih cijena u dostatnoj kvaliteti. Samo

tako je moguće kvalificirano izvesti podatke tipične za tržišni segment koji su potrebni radi procjene vrijednosti.

Zbirke kupoprodajnih cijena u pravilu obuhvaćaju ukupno oko 150-200 informacija (ovisno o tržišnom segmentu) po kupoprodajnom slučaju i temelje se u danom slučaju na katalogima podataka zemalja. Datoteke su podijeljene:

- prema **općenitim ugovornim podacima**, kao što je opis položaja, bilježnik, broj dokumenta i kupoprodajna cijena itd.,
- prema **opisnim podacima**, kao što su veličina zemljišta, vrsta građevine, stambena površina, oprema itd.
- i prema **podacima za procjenu vrijednosti**, kao što su poredbeni odnosi – kupoprodajna cijena po površini zemljišta/stambenoj površini, kamatne stope na nekretnine, čimbenici stvarne vrijednosti – i najamnine, troškovi upravljanja, uobičajeni troškovi proizvodnje itd.

Statistička vrednovanja tipična za tržišni segment pokazuju da samo četiri ili pet informacija značajno utječu na kupoprodajnu cijenu. To znači da je opseg podataka koji se u zbirku kupoprodajnih cijena registrišu u svrhu izvođenja potrebnih podataka u pravilu prevelik.

Manje poslovne jedinice s malo osoblja bi stoga prilikom prikupljanja podataka trebale biti ograničene samo na one informacije koje su uistinu potrebne. Na taj će se način smanjiti utrošak za pojedinačne slučajeve, a količina vrednovanja povećati.

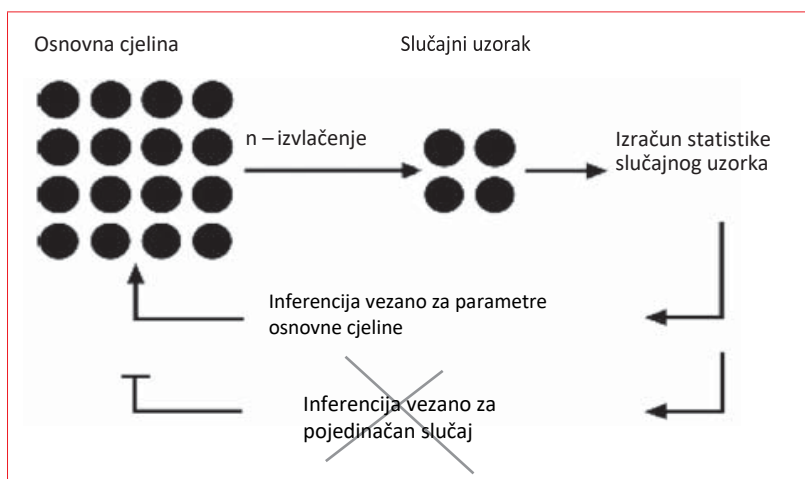
Matematičko-statistički model

Obzirom da jednostavno aritmetičko sredstvo nije dostatno za izvođenje poredbenih odnosa iz poredbenih cijena, potrebno je razviti matematičko-statistički model. Cilj toga bi bio odgovor na oba glavna pitanja:

1. Koja obilježja dokazivo utječu na vrijednost (kvalitativni utjecaji)?
2. Koliki je utjecaj na kupoprodajnu cijenu (kvantitativni utjecaj)?

U tu je svrhu predložena primjena **klasične (multiple) regresijske analize** koja pomoću optimalne regresijske funkcije generira regresijsku jednadžbu koja statističkim testnim postupcima otkriva bitne utjecajne veličine.

Neovisna varijabla (X) dakle može prognozirati ovisnu varijablu (Y) putem regresijske jednadžbe (uzrok – djelovanje). Ipak, prije „euforične“ primjene treba upozoriti na kupoprodajne cijene, obzirom da se u obzir trebaju uzeti sljedeći statistički osnovni principi:



Slika2: Princip od osnovne cjeline do slučajnog uzorka i inferencije

Metoda slučajnog uzorka karakterizirana je time što daljnji elementi s jednakom vjerojatnošću mogu biti ponovno izabrani iz osnovne cjeline. U okviru izračuna temeljenih na slučajnom uzorku moguće je izvući inferencije vezano za parametre osnovne cjeline; inferencija vezano za pojedinačni slučaj je zabranjena.

Prema ovome kupoprodajni slučajevi nisu klasični stohastični podatci, obzirom da ih se ne može umnožiti, kao primjerice mjerne nizove. U ovom kontekstu se može kontroverzno raspravljati o izvođenju poredbenog odnosa / orijentacijske vrijednosti uvrštavanjem „slučaja evaluacije“ u regresijsku jednadžbu.

Unatoč ovom kritičkom načinu gledanja, primjena regresijskih analiza afirmirala se i vezano za kupoprodajne cijene; ipak, u obzir treba uzeti minimalno sljedeće klasične osnovne principe regresijske analize:

- linearni model
- homogenost varijance neovisnih razmatranja
- stohastički neovisna promatranja (nema autokorelacije – ne može se u potpunosti isključiti kod kupoprodajnih cijena)
- regresijski uvjet: princip najmanjih kvadrata prema Gaussu i normalna podjela ostataka

Grad/okrug	samostojeće jednodomke	Düsseldorf		Dortmund		Köln		Okrug Lippe		Leverkuse n		Münster	
Obilježja slučajnog uzorka	koeficijent determinacije R^2	0,63 5		0,58 9		0,61 8		0,36 1		0,58 7		0,48 0	
	broj (=n) slučajeva (ukupno)	299		364		297		1286		69		613	
Opis modela													
Varijabla	skupina varijable	fakt.	n	fakt.	n	fakt.	n	fakt.	n	fakt.	n	fakt.	n
2. stupanj podjele područja	individualno gradu/okrug različito	po								nema			
Dob	(1) 4–10 godina	0,82 0,93	12 31	0,79 0,93	12 26	0,91 0,95	15 39	0,87 0,90	147 211		0 3	0,75 0,81	30 89
	(2) 11–25 godina	1,00 1,09	48 143	1,00 1,04	41 178	1,00 1,03	60 132	1,00 1,07	32 5	1,00 1,08	18 31	1,00 1,00	19 8
	(3) 26–40 godina	1,14 2,63	62 3	1,09 1,34	62 45	1,02 1,05	42 9	1,18 1,15	528 53	1,08 1,19	12 5	0,99 1,03	262 31
	(4) 41–60 godina								22				3
	(5) 61–90 godina												
	(6) preko 90 godina												
Stambena površina	(1) do 90 m ²	0,76	5	0,97	7	0,82	24	0,77	46	0,74	5	0,85	9
	(2) 91 do 110 m ²	0,92 0,98	23 36	0,83 0,95	39 59	0,97 0,98	49 72	0,86 0,94	176 370	0,86 1,04	12 16	0,96 1,00	61 121
	(3) 111 do 130 m ²	1,00 1,01	61 49	1,00 1,10	68 92	1,00 1,00	48 44	1,00 1,07	30 3	1,00 1,00	14 13	1,00 1,11	13 2
	(4) 131 do 150 m ²	1,13	125	1,36	99	1,02	60	1,17	237 154	1,33	9	1,19	149 141

	(5) 151 do 180 m ² (6) preko 180 m ²												
Položaj stanovanja	(1) vrlo dobar	0,45 0,72	28 162	0,91 1,00	116 158	0,60 0,91	22 89	0,77 0,90	31 355	0,88	42	0,68 0,84	67 84
	(2) dobar	1,00	10	1,00	73	1,00	16	1,00	73	1,00	27	1,00	44
	(3) srednji	1,25	8	1,00	17	1,07	8	1,07	3		0	1,64	8
	(4) umjeren		1				18		167				14
Veličina zemljišta	(1) do 150 m ²		0 0		0 0	1,39 1,02	9 44		0 2			1,15 1,19	0 4
	(2) 151 do 250 m ²	1,13 1,22	5 18	1,48 1,10	14 24	1,01 1,02	35 34	1,00 1,03	10 73	1,16	3 6	1,19 1,19	37 44
	(3) 251 do 350 m ²	1,00	78	1,00	56	1,00	62	1,00	18	1,00	20	1,00	13
	(4) 351 do 450 m ²	0,91	104	0,98	97	0,99	58	0,96	3	0,98	24	0,96	7
	(5) 451 do 600 m ²	0,84	94	0,96	173	0,96	55	0,92	451 567	0,94	16	0,87	209 182
	(6) 601 do 800 m ²												
	(7) preko 800 m ²												
Vrsta zgrade	(1) jednodomka	1,00 1,10	24 4	1,00 1,08	29 4			1,00 1,05	95 3	1,00	69	1,00 0,89	60 8
	(2) dvodomka		55		70				333				5

Slika 3: Tablica(isječak) za usporedbu normizacijskih čimbenika za samostojeće jednodomke

Kod pretvaranja modela za procjenu u statistički model poredbeni odnos postaje ciljane veličine, a obilježja koja utječu na vrijednost postaju utjecajne veličine.

Statistički ispitni postupci (sastavni dio analize varijance) daju smjernice za odlučivanje kako bi se ostvarila signifikantnost utjecajnih veličina koje su prvo pretpostavljene prema stručnim saznanjima tržišta (zadane veličine iz modela za procjenu), te potom dolazi do reduciranja na utjecajne veličine čija obilježja značajno utječu na poredbeni odnos. Eventualno se treba provjeriti i više pristupa modela s različitim utjecajnim veličinama kako bi se postigla maksimalna valjanost odabranog slučajnog uzorka (višestruki koeficijent determinacije $R^2 =$ što je bliže moguće 1). Time je dan odgovor na glavno pitanje 1) „Koja obilježja dokazivo utječu na vrijednost?“.

Odgovor na pitanje 2 „Koliki je utjecaj na kupoprodajnu cijenu?“ u prvom redu dolazi od regresijskih koeficijenata koji po rješenju regresijske jednadžbe vode do koeficijenata za prilagodbu.

Izvođenje koeficijenata za prilagodbu i stručna provjera

Za izvođenje koeficijenata za prilagodbu potrebni su veliki slučajni uzorci (ne selekcija malog razmjera) koji će dovesti do statistički dovoljno točnih rezultata za cijelo područje grada/okruge, eventualno i za veće razdoblje. Ova „opća saznanja“ tipična za tržišne segmente mogu se potom primjenjivati i u „malim razmjerima“, primjerice kod izvođenja orijentacijske vrijednosti zemljišta ili nekretnine.

Koeficijenti za prilagodbu koji se izvode pomoću matematičko-statističkih metoda moraju biti potvrđeni u okviru stručnih provjera procjeniteljskog povjerenstva. Ovime se jamči integrativna metoda vrednovanja koja statističku usporedbu cijena povezuje sa stručnim znanjem.

Optimalna regresijska jednadžba nađena u matematičko-statističkom modelu rješava se pri tome prema *Mann* postupku, kako bi se prvo izveli normizacijski čimbenici – u smislu primjene na kupoprodajne cijene. Ovi rezultati – ne regresijska jednadžba – mogu također biti provjereni od strane stručnjaka i eventualno korigirani.

Iz slijedeće slike, isječak iz tablice izvedenih normizacijskih čimbenika za samostojeće jednodomke odabranih gradova u Nordrhein-Westfalenu je jasno – vidi elipse – da postoje „računani“ čimbenici koji su u „usporedbi susjedstva“ značajno netipični. Njih mogu korigirati stručnjaci.

Stručnim znanjem se nesigurnost statističkih postupaka čini sigurnim!

Ovi koeficijenti za prilagodbu, potvrđeni od strane stručnjaka, kao normizacijski čimbenici u primjeni normizacijskog principa vode do poredbenog čimbenika odnosno orijentacijske vrijednosti. Kao koeficijenti za preračunavanje – u smislu primjene na orijentacijske vrijednosti recipročno primijenjeno – služe za izvođenje tržišne vrijednosti.

Normizacijski čimbenici (f) i koeficijenti za preračunavanje (k) su u odnosu $k = 1 / f$.

Normizacijski		Koeficijenti za	
Starosni	f	Starosni	k
0–3 god.	0.6	0–3 god.	1.5
4–10	0.7	4–10	1.4
11–25	0.8	11–25	1.2
26–40	1.0	26–40	1.0
41–60	1.0	41–60	0.9
61–90	1.0	61–90	0.9
preko 90	1.0	preko 90	0.9

Slika 4: Normizacijski čimbenici i koeficijenti za preračunavanje, kod starosnog razreda 26–40 godina jednako 1,00

Iz ovog postupka za izvođenje i provjeru koeficijenata za prilagodbu je jasno:

Procjeniteljska povjerenstva koja nisu u stanju izvoditi koeficijente za prilagodbu putem kompleksnih statističkih metoda mogu koristiti rezultate drugih procjeniteljskih povjerenstava.

Ukoliko neko drugo procjeniteljsko povjerenstvo stručno preuzme koeficijente za prilagodbu, moguće je provjeriti iz toga dobivene rezultate: srednje vrijednosti slučajnih uzoraka normiranih podataka u pravilu ukazuju na manje standardno odstupanje nego originalni podatci. Ova usporedba može se primijeniti kao gruba kontrola i kao potvrda toga da preuzeti koeficijenti za prilagodbu također ocrtavaju tržište.

Objavljivanje

Objavljivanje podataka potrebnih za procjenu vrijednosti ovisi o dotičnom poredbenom odnosu i eventualnim koeficijentima za prilagodbu izvedenima uz to. Treba provjeriti da li je potreban prikaz u tržišnom izvještaju ili na digitalnoj ili analognoj karti. Ovo drugo je posebno prisutno kod orijentacijskih vrijednosti zemljišta odnosno nekretnina.

Kod objavljivanja načelno treba voditi računa o sljedećem:

- orijentacija korisnika s opisom modela vrednovanja i eventualno primjerom računa
- određivanje redovnog turnusa izdavanja
- kod najjednostavnijih objavljivanja navođenje srednje vrijednosti sa statističkim osnovnim brojkama, kao što je broj, minimum, maksimum, standard odstupanja i opis pripadajućeg slučajnog uzorka i njegova obilježja
- kod dubljih statističkih vrednovanja tablice/grafikoni za glave utjecajne veličine i eventualno navođenje koeficijenata za prilagodbu uključivo indeksne nizove
- kod orijentacijskih vrijednosti jednoznačne definicije vezano za dotično područje orijentacijske vrijednosti, orijentacijska vrijednost s referentnim datumom i navođenje koeficijenata za prilagodbu

Ovaj stručni prilog ne može dati detaljne prijedloge za sve moguće poredbene odnose. Ali na temelju tri primjera treba prikazati primjer za jednostavna (kao minimalni standard) i opsežna objavljivanja. Načelno su uvijek mora opisati dotični evaluacijski model.

Radi upotpunjenja u konačnici se navodi i četvrti primjer za mogući prikaz orijentacijskih vrijednosti nekretnina, na način kako je planirano od 2011. informacijskom sustavu za orijentacijske vrijednosti zemljišta BORIS- plus.NRW.

Primjer 1:

Najjednostavniji način objavljivanja je prikaz dotičnih srednjih vrijednosti u jednoj tablici za glavne tržišne segmente. Pri tome za svaku skupinu uz aritmetičko sredstvo treba objaviti i broj slučajeva koji stoje na raspolaganju i standardno odstupanje. Dodatno se preporuča opis slučajnog uzorka na način da korisnik može provjeriti da li je njegov evaluacijski slučaj sukladan s objavljenim slučajnim uzorkom. Za ovaj način objavljivanja nije potrebna matematičko-statistička analiza.

Nasljedna prava građenja (tržišni čimbenik za prilagodbu – MAF_{ER})

Skupina građevina	MAF_{ER}	Stat. brojčani pokazatelji	Bitni parametri
jedno/dvodomke	srednja vrijednost 0,9	broj stand. odstupanja 45 +/- 0,25	- ugovori od 1999. do 2006. - ukupno vrijeme trajanja nasljednih prava građ. 99 g. - preostalo vrijeme trajanja 40 do 70 god. - s klauzulom o prilagodbi - godine gradnje 1950. do 1970. - zemljišta 500 – 1000 m ²

Slika 5: Primjer za tržišne čimbenike za prilagodbu (nasljedna prava građenja)

Ukoliko su provedene analize iz kojih se mogu zaključiti bitne utjecajne veličine i ev. koeficijenti za prilagodbu, oblik prikaza može varirati kako je prikazano sljedećim primjerima.

Primjer 2:

Isto tako se mogu objavljivati tablice iz kojih proizlazi srednja vrijednost poredbenog odnosa, pa je u tu svrhu navedeno tipično (normizacijsko) zemljište. Kod odstupanja u obilježjima objekta koji se vrednuje potom se mogu izvršiti stručne prilagodbe pomoću objavljenih koeficijenata za prilagodbu.

Najvećim bitnim utjecajem na tržišni čimbenik za prilagodbu pokazala se veličina zemljišta. Obilježja poput valutne klauzule, preostalog vremena trajanja nasljednog prava građenja i trenutak kupoprodaje do sada iz ispitivanog brojčanog materijala nisu mogli biti dokazani kao značajni.

Definicija	Tržišni faktor za prilagodbu
Jedno/dvodomke, kuće u nizu (veličina zemljišta od 350 m ² do 600 m ²)	0,9 (izvedeno iz 110 slučajeva)
Objekti s dobiti (kuće za više obitelji/objekti za mješovitu namjenu)	1,0 (izvedeno iz 15 slučajeva)

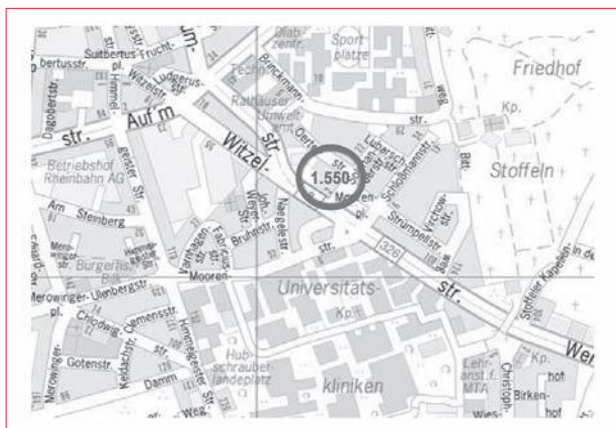
Korekcije
Za jedno/dvodomke, kuće u nizu
kod odstupanja veličine zemljište:

150 m ² do 350 m ²	350 m ² do 600 m ²	dodatak + 10 %
		odbitak - 15 %

Slika 7: Isječak iz izvještaja o tržištu zemljišta Düsseldorf od 01.01.2010.

Primjer:

U Nordrhein-Westfalenu se čimbenici zgrade izvode prema harmoniziranim načelima, označavaju se kao „orientacijske vrijednosti za nekretnine“, a prikazuju se na analognoj karti na internetu.



Slika 8: Isječak karte iz BORISplus. NRW za stanove s etažnim vlasništvom

Položaj i vrijednost	
Općina	Düsseldorf
Naziv katastarske općine	Stoffeln
Dio mjesta	Bilk
Položaj	Srednji
Broj orientacijske vrijednosti nekretnine	25160
Orientacijska vrijednost nekretnine	1550 €/m²

Referentni datum orijentacijske vrijednosti nekretnine	01.01.2009.
Tržišni segment	Etažno vlasništvo
Skupina objekata	Daljnja prodaja
Opisna obilježja: stan / zgrada	
Godina izgradnje	1975.
Stambena površina	41 do 80 m ²
Razred opremljenosti	Srednji
Tip modernizacije	Moderna opremljenost
Položaj kata	1. kat
Balkon	Postoji
Broj stambenih jedinica	13 do 30
Ostale napomene	
Situacija vezano za najam	Neiznajmljeno

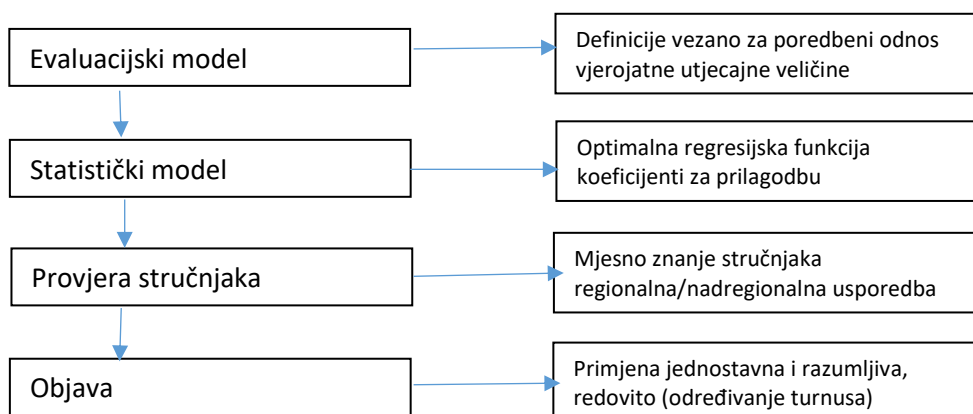
Slika 9: Tablica s orijentacijskim vrijednostima (opisni podatci) iz BORIS plus.NRW za stanove s etažnim vlasništvom

Primjer na slici pokazuje isječak karte, a na 8b opisne podatke. Dodatna legenda koja se može pozvati prikazuje čitatelju transparentne koeficijente za prilagodbu objavljene od strane dotičnog procjeniteljskog povjerenstva (koeficijenti za preračunavanje i eventualno indeksni nizovi) (slika 9).

orijentacijska vrijednost	Objekt procjene (dodatci i odbitci na orijent.vri.)				
	Godina izgradnje	2000	1990	1980	1970
2000	..	-7%	-14%	-19%	-23%
1990	8%	..	-7%	-12%	-17%
1980	16%	7%	..	-6%	-11%
1970	23%	14%	6%	..	-5%
1960	30%	20%	12%	6%	..

Slika 10: Koeficijenti za preračunavanje (dodatci i odbitci u %) kojima se obzir uzimaju razlike u godini izgradnje

Još jednom sažeti prikaz koraka od evaluacijskog modela do objavljivanja:



Slika 11: Od evaluacijskog modela do objavljivanja

Orijentacijske vrijednosti kao posebni poredbeni odnosi

Poredbeni odnosi mogu se izvesti i bez statističkih metoda i to jednostavnim oblikovanjem sredstava unutar utrživih tržišnih segmenata. Rezultati tada zahtijevaju rasponske vrijednosti koje se u bitnom objašnjavaju iz raspona različitih utjecajnih obilježja.

Ukoliko se poredbenom odnosu dodijeli jednoznačna definicija opisa objekta/zemljišta, npr. prosječna obilježja slučajnog uzorka, tada se izvode **koeficijenti za prilagodbu**. **Poredbeni odnos izračunava se kao aritmetička srednja vrijednost iz normiranih poredbenih kupoprodajnih cijena**. Jedan raspon otpada. Ova jednoznačna definicija pojednostavljuje i izvođenje indeksnih nizova, budući da se potrošačke košarice koje se trebaju usporediti ne mijenjaju na godišnjoj razini.

Orijentacijske vrijednosti su poredbeni odnosi kojima se dodjeljuje jednoznačna definicija i koje su doživjele poboljšanje kvalitete srednjih vrijednosti kroz „poprečnu usporedbu“ i stručno znanje stručnjaka iz procjeniteljskog povjerenstva. Kod orijentacijskih vrijednosti se ne navodi raspon vrijednosti. Orijentacijske vrijednosti mogu kompenzirati manjkavosti zbirke kupoprodajnih cijena koje mogu nastati zbog nedovoljnog saznanja o primjerice opremi i modernizaciji u pojedinačnim slučajevima. Orijentacijske vrijednosti mogu se izvesti i deduktivno. Za primjenu orijentacijskih vrijednosti moraju se objaviti koeficijenti za prilagodbu.

Zakonodavac u Njemačkoj prati ova razmatranja kod orijentacijskih vrijednosti zemljišta (poredbeni odnos kupoprodajne cijene po površini zemljišta s opisom zemljišta tipičnim za položaj) i definira postupanje u čl. 10 (orijentacijske vrijednosti zemljišta), 11 (indeksni nizovi) i 12 (koeficijenti za preračunavanje) Pravilnika za procjenu vrijednosti nekretnina.

Ovi odnosi mogu se prenijeti i na orijentacijske vrijednosti nekretnina (faktori zgrade). Načelno je zamisao orijentacijskih vrijednosti primjenjiva i kod kamatnih stopa na nekretnine, čimbenika stvarne vrijednosti i čimbenika nasljednog prava građenja. Pri tome je potrebno jednoznačno definirati tipove građevina, a aritmetičke srednje vrijednosti stručnom poprečnom usporedbom revalorizirati do „orijentacijskih vrijednosti“. Prilagodbe se vrše analogno kroz koeficijente za prilagodbu (koeficijente za preračunavanje i indeksne nizove).

Ova metodika podupire i izvođenje nacionalno važećih kamatnih stopa na nekretnine, čimbenika stvarne vrijednosti, tržišnih čimbenika za prilagodbu i poredbenih čimbenika. Dotične potrošačke košarice mogle bi biti jednoznačno definirane, a pojmlljivi su i prikazi karata.

Orijentacijske vrijednosti su poredbeni odnosi stručno revalorizirani od strane procjeniteljskog povjerenstva, a zbog njih je potrebna primjena koeficijenata za prilagodbu.

Iz metodičkog i sustavnog prikaza izvođenja potrebnih podataka vidljivo je da se ovdje reflektiraju i principi poredbene metode. Doduše, poredbena metoda vezana je za poredbeni odnos kupoprodajne cijene po zemljištu (neizgrađeni tržišni segment) ili za kupoprodajnu cijenu po stambenoj/korisnoj površini (izgrađeni tržišni segment)

Primjena koeficijenata za prilagodbu (koeficijenti za preračunavanje i indeksni nizovi) omogućava da se indirektna poredba cijena pretvori u direktnu poredbu cijena primjenom normizacijskog principa.

Ova metodika značajno pojednostavljuje posao stručnjaka. I ukoliko orijentacijske vrijednosti zemljišta/nekretnina ne postoje u dostatnoj mjeri, poredbene odnosno tržišne vrijednosti mogu se izvesti korištenjem poredbenih cijena uz utržive (objavljene) prilagodbe.

Iz sistematike je također jasno da sadržaji „podataka potrebnih za izvođenje“ mogu varirati, pri čemu principi ostaju neizmijenjeni. To pak znači da bi se kod stručne izobrazbe suradnika tipični statistički konteksti mogli učiti više globalno. Softverski proizvodi, koji varijabilno podupiru ciljne veličine i utjecajne veličine i koji procesno podržano izvode koeficijente za prilagodbu, mogu biti razvijenu u standardiziranom obliku.

Predsjedavajući Viših procjeniteljskih povjerenstava odnosno voditelji Središnjih poslovnih jedinica surađuju u okviru radnog kruga kako bi objavili jedinstvene preporuke za izvođenje potrebnih podataka. Trenutno se obrađuju kamatne stope na nekretnine, čimbenici zgrade i prihodovni čimbenici, čimbenici stvarne vrijednosti i tržišni/poredbeni čimbenici za nasljedna prava građenja i zemljišta. Nakon što budu načelno definirani metodika matematičko-statističkog izvođenja poredbenih odnosa i izvođenje i primjena koeficijenata za prilagodbu, stručni gremiji će se moći intenzivno baviti s evaluacijskim modelima i pripadajućim odgovarajućim objavljivanjima. Potrebno je napomenuti da će se preporuke procjeniteljskim povjerenstvima za izvođenje potrebnih podataka za procjenu vrijednosti morati uskladiti nacionalnim preporukama za troškovne i prihodovne modele koje se očekuju.

Nastojanja zakonodavca za ostvarivanjem jedinstvenih evaluacijskih mjerila/modela može uroditi plodom samo ukoliko se vodi računa o tome da su modeli iz zbirke kupoprodajnih cijena usklađeni s modelima za procjenu vrijednosti.

Nadalje, treba imati na umu da registrirana obilježja kupoprodajnog slučaja iz zbirke kupoprodajnih cijena ne mogu imati kvalitetu evaluacijskog objekta. Razgledavanja na licu mjesta i točni opisi objekta neizostavni su u vještačenjima, a u zbirci kupoprodajnih cijena se ne mogu realizirati ili se mogu realizirati u maloj mjeri. Ovo vrijedi i za velike gradove kod kojih je u pravilu više angažiranog osoblja nego na selu, gdje ne nedostaje samo ljudi nego generalno i kupoprodajne cijene.

Ipak, točan (pravi) opis nekretnine nije potreban ukoliko postoji puno istovrsnih slučajeva čija srednja vrijednost (orijentacijska vrijednost) u tom slučaju opisuje uobičajeni tip evaluacijskih obilježja. **Stoga bi se kod vrednovanja kupoprodajne cijene trebalo investirati u kvalitetu (kod opisa bitnih obilježja koji oblikuju cijenu), ali i u količinu.**

Često zastupano mišljenje „pa potrebne su samo aktualne kupoprodajne cijene“ točno je doduše za davanje aktualnih informacija iz zbirke kupoprodajnih cijena, ali to je mana za izvođenje potrebnih podataka. Upravo su koeficijenti za preračunavanje (obilježja specifična za objekt) ti koji se u pravilu ne mijenjaju godinama i koji se mogu sigurno

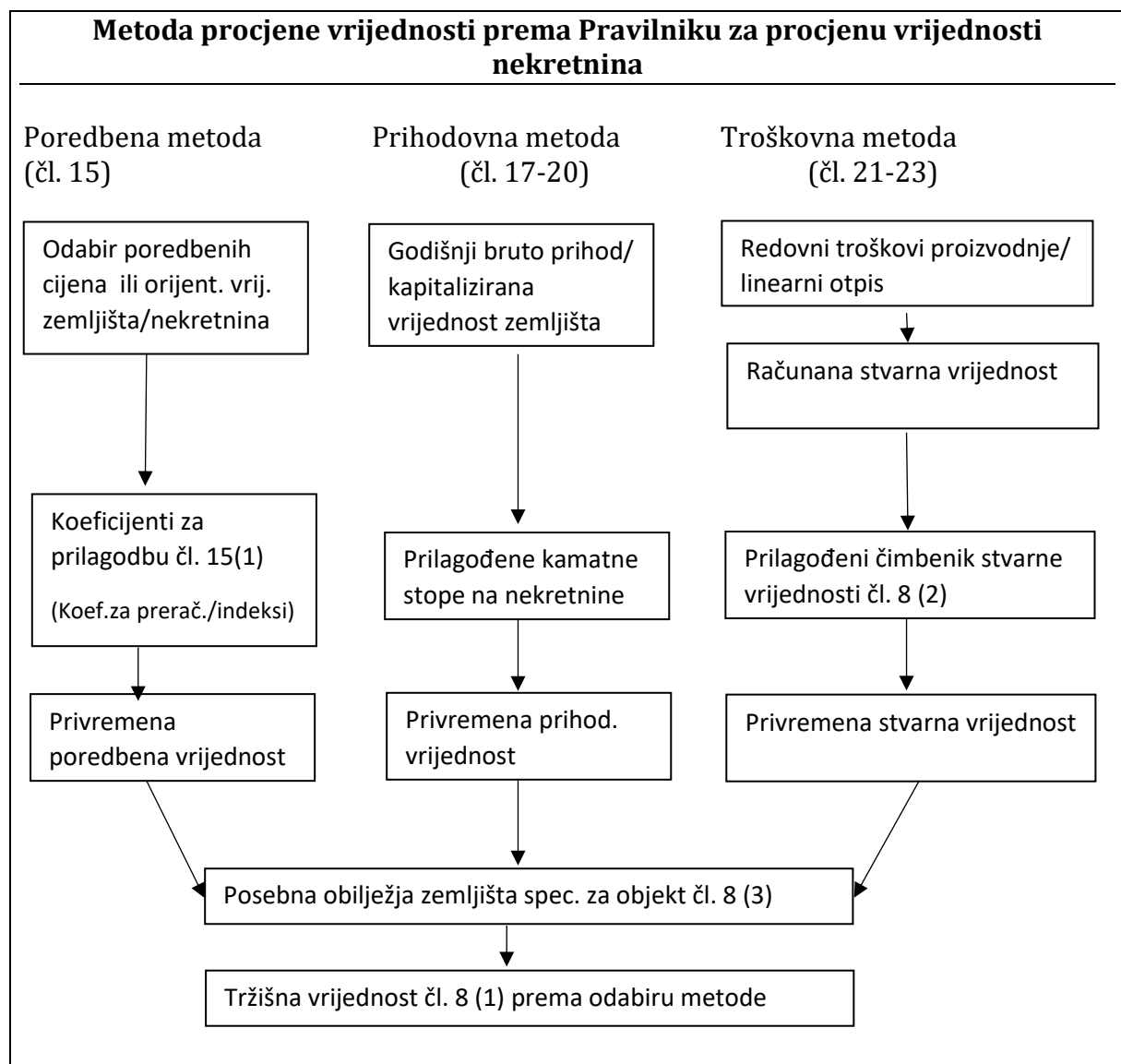
odrediti i na temelju podataka prijašnjih godina. Uz to, moguće je i izvođenje indeksnih nizova.

Tržišni segmenti s mjesno malo prisutnih slučajeva, kao što je to slučaj s nasljednim građevinskim zemljištima npr. u industrijskom sektoru, mogu se u slučaju jedinstvenih modela vrednovati i nadregionalno.

Cilj svih nastojanja je da se procjeniteljska povjerenstva postave kao kompetentni pružatelji usluga koji će vještacima i gradskim procjeniteljima nekretnina kao i financijskim institucijama na raspolaganje stavljati utržive informacije usklađene s tržištem.

Kod realizacije metoda procjene vrijednosti koje propisuje zakonodavac kritički treba primijetiti da je potrebno istražiti koji utjecaji (aktualno) određuju tržište nekretnina. Slijedi li tržište obiteljskih kuća zaista troškovnu metodu i njen čimbenik stvarne vrijednosti? Kako je moguće da su koeficijenti determinacije oko 0,3 i čimbenici stvarne vrijednosti preko 1,5 ili pak ispod 0,5 na nacionalnoj razini? Znakovi da je ovaj tržišni segment „otporan na stvarnu vrijednost“?

U svakom slučaju se preporuča da se ovim poredbenim cijenama pokloni velika pažnja te da se iste u obzir uzmu još prije troškovne metode u određivanju vrijednosti. Dakle, ostanimo na oprezu kao stručnjaci!



Slika 12. Pregled optimiranih metoda za procjenu vrijednosti prema Pravilniku o procjeni vrijednosti nekretnina

Izvođenje potrebnih podataka za procjenu vrijednosti, kao što su orijentacijske vrijednosti zemljišta i nekretnina, kamatne stope na nekretnine i čimbenici stvarne vrijednosti te njihovi koeficijenti za prilagodbu koji optimiziraju postupke (usp. sliku 12), stavljaju stručnjake u situaciju da izrade kvalificirana vještačenja tržišnih vrijednosti prema zakonskim propisima Pravilnika o procjeni vrijednosti nekretnina.

Pri tome **jedinstvene preporuke standarda mogu biti od velike pomoći** kako bi se minimalizirao utrošak i kako bi se povećala kvaliteta kod evaluacije zbirke kupoprodajnih cijena i obrade vještačenja.

c) Prihodovna metoda

Ova metoda zahtijeva kompleksan pristup sudskih vještaka/procjenitelja ekonomske struke.

Vrste nekretnina

Osnovni rezon prikladnosti prihodovne metode je da predmetna nekretnina generira prihod (engl. *Income producing real estate*). Pravilnik u dijelu prihodovne metode propisuje metodologiju koja se bazira na tržišnim cijenama zakupa i odnosi se samo na nekretnine koje generiraju prihod davanjem u zakup – npr. uredski prostor. Druge vrste nekretnina, koje generiraju prihode na drugi način, nisu pokrivene Pravilnikom (npr. hoteli, marine, zabavni parkovi, ugostiteljski objekti, itd.). Iz tog bi se moglo zaključiti da bi i takve nekretnine trebalo procjenjivati putem tržišnih cijena zakupa. Takav pristup, čak i kad bi podaci bili dostupni, bio bi metodološki pogrešan i neusklađen sa svjetskom praksom. Hoteli se primjerice u prihodovnoj metodi uvijek procjenjuju temeljem prihoda od smještaja te pratećih prihoda (jelo i piće, ugostiteljstvo, parking, itd.). Potrebno je dakle precizirati načine procjene za različite specifične nekretnine.

Terminologija

Pravilnik koristi nekoliko ključnih termina, koji nisu prisutni u financijskoj teoriji i praksi, kako hrvatskoj tako i svjetskoj. Primjerice "kamatna stopa na nekretnine" je termin, koji se ne samo ne koristi, ni u teoriji, ni u praksi, već je izuzetno loš: kamatna stopa je cijena novca i nelogično je taj pojam dovoditi u vezu s nekretninama.

Nadalje, Pravilnik koristi više termina za istu stvar (kamatna stopa na nekretnine, stopa kapitalizacije) što se u zakonodavnoj praksi uvijek izbjegava. Pravilnik koristi termin "stopa kapitalizacije" i za stopu prinosa (kapitalizaciju) i za diskontnu stopu (diskontiranje). Zbog toga je Pravilnik unio nepotrebnu terminološku zbrku kako kod tehničke tako i kod ekonomske struke. U dijelu prihodovne metode nužno je angažirati financijske stručnjake koje će znati izabrati ispravne termine.

Metodologija

U metodološkom smislu Pravilnik previše ograničava procjenitelje. Koliko je nama poznato, RH je najnormiranija zemlja na svijetu po pitanju metodologije procjene vrijednosti nekretnina. Čak i u SR Njemačkoj, čiju regulativu smo preuzeli, metodologija je opisana u smjernicama, čija primjena je obavezna samo kod sudskih predmeta i gdje je jedna od strana javno tijelo.

Pravilnik ne dopušta primjenu dviju najkorištenijih prihodovnih metoda na svijetu: direktne kapitalizacije i metode diskontiranog novčanog toka. Radi se o dvije metode koje se na globalnoj razini dominantno koriste u prihodovnom pristupu i koje su kao takve prepoznate od strane međunarodnih valuacijskih standarda. Ista stvar vrijedi za rezidualnu metodu kod procjene vrijednosti zemljišta. S aspekta "stavljanja u cipele investitora", rezidualnu metodu možemo svrstati u prihodovni pristup te je nejasno zašto njena primjena nije dozvoljena.

Nadalje, razdvajanje ukupnog čistog godišnjeg prihoda na prihod od zemljišta i prihod od građevine je specifikum njemačkog pristupa. On u biti pretpostavlja veliko i stabilno tržište zemljišta, čija cijena se ne mijenja ili se mijenja vrlo sporo i gdje su prinosi na zemljišta također stabilni. Takav pristup međutim krši osnovni rezon prihodovnog pristupa, a to je stavljanje u ulogu investitora. Prilikom razmatranja kupovine nekretnine investitora ne zanima imaginarni udio zemljišta u ukupnim prihodima već ukupna zarada od takve investicije. Takav pristup osim toga ne postoji u svjetskoj praksi, izuzev Njemačke i Austrije.

I opća i pojednostavljena prihodovna metoda pretpostavljaju konstantne prihode i troškove te se pretpostavlja da je investicijski period jedna ostatku održivog vijeka korištenja čime se miješa ekonomski i tehnički parametar.

Parametri

1. **Prihodi.** Pravilnik propisuje korištenje tržišnih prihoda od zakupa. Potrebno je omogućiti i korištenje ugovornih (realiziranih) prihoda pod određenim uvjetima. Utvrđivanje realiziranih prihoda je na domaćem tržištu znatno složenije zbog nepostojanja standardiziranih ugovora o zakupu odnosno najmu. To bi značilo da procjenitelj mora analizirati svaki ugovor zasebno što zahtijeva značajnu količinu vremena s obzirom na kompleksnost ugovornih odredbi.

Pravilnik međutim u čl. 43. zahtijeva utvrđivanje i stvarnih (realiziranih) i tržišnih prihoda te propisuje da se u slučaju odstupanja stvarnih od tržišnih moraju koristiti prihodi postignuti na tržištu. Dva su problema s ovom odredbom. Prvo, ugovori o zakupu ili najmu u pravilu nisu dostupni procjenitelju pa se postavlja pitanje na temelju čega bi se takav prihod procijenio. I drugo, ukoliko uvijek prevladavaju tržišni prihodi zašto se uopće uvodi obveza utvrđivanja stvarnih prihoda?

Zanimljivo je da Pravilnik u čl. 43. zahtijeva da se prihodi od reklamnih površina zasebno utvrđuju, iako nije obrazloženo zbog čega su ti prihodi specifični da bi se

moralo zasebno promatrati. Čl. 43. također traži raščlanjivanje prihoda po vrsti građevine, katu i površini. I dok je raščlanjivanje prihoda po vrsti građevine logično i očekivano, raščlanjivanje po katu smatramo nepotrebnim. Ukoliko se radi o poslovnoj zgradi s 20 katova gdje su svi katovi (s izuzetkom prizemlja) iste kvalitete i postižu jednaku zakupninu, nejasna je korist od raščlambe prihoda po katovima.

2. **Troškovi.** Kategorije troškova propisane Pravilnikom su paušalne i nepotpune. Nepotrebno je propisivati ih Pravilnikom ako za to ne postoji jasan razlog. Međunarodni standardi jasno propisuju da je potrebno uzeti u obzir sve troškove nužne da bi nekretnina generirala prihode. Pravilnik također propisuje obvezu procjeniteljima utvrđivanja hipotekarnih dugova. S obzirom da isti nemaju nikakav utjecaj na tržišnu vrijednost nekretnine, takva odredba je nepotrebna.
3. **Investicijski period.** Pravilnik propisuje specifično rješenje putem ostatka održivog vijeka korištenja. Taj parametar brka tehničke karakteristike nekretnine i one komercijalne. Nadalje isti parametar se koristi za troškovnu i prihodovnu metodu. Konačno, ostatak održivog vijeka korištenja krši osnovni princip prihodovne metode, a to je "stavljanje u cipele investitora". Investitori uzimaju određenu investiciju na određeni period, nakon kojeg je likvidiraju, a taj period se ne poklapa nužno s tehničkim vijekom trajanja nekretnine.
4. **Stopa popunjenosti.** U RH ne postoji nikakva statistika o popunjenostima nekretnina koje se daju u zakup te je potrebno propisati i ustrojiti mehanizam za njihovo prikupljanje.
5. **Stopa kapitalizacije (diskontna stopa).** Pravilnikom su definirane orijentacijske stope kapitalizacije, međutim one su generalno preniske obzirom na rizičnost ulaganja na našem tržištu nekretnina te je njihov raspon premali da bi pokrio raspon rizičnosti ulaganja u različite vrste nekretnina na našem tržištu. Dodacima Pravilnika definirani su multiplikatori te faktori sadašnje vrijednosti putem tablica. Nejasno je zašto se zakonodavac odlučio za takav format obzirom da bi puno lakše, razumljivije i prikladnije današnjem dobu bilo definiranje tih faktora putem formule.

Što je Pravilnik u potpunosti zanemario u prihodovnoj metodi

1. **Tretman poreza na dodanu vrijednost.** Pravilnik uopće ne spominje kako tretirati porez na dodanu vrijednost, a poznato je da to često pitanje prijepora u praksi. Zaista, teško je razumjeti da Pravilnik detaljno propisuje koeficijente za umanjenje tržišne vrijednosti po svakom decibelu buke, a ovo ključno pitanje ostavlja otvorenim.
2. **Analiza osjetljivosti.** Jedna od vrlo vrijednih informacija za korisnike procjena je pitanje koliko je procjena robusna odnosno osjetljiva na promjene parametara. Pravilnik ne propisuje ništa o tome, iako je taj element propisan kako međunarodnim standardima tako i financijskom regulativom (npr. IFRS).
3. **Aplikacije.** Međunarodni valuacijski standardi jasno i detaljno propisuju procjene za različite aplikacije (npr. financijsko izvještavanje, osiguranje, itd.). Zakon i Pravilnik ne poznaju koncept aplikacija i sve procjene tretiraju jednako.

ZAKLJUČNO U VEZI IZMJENE PRAVILNIKA O METODAMA PROCJENE VRIJEDNOSTI NEKRETNINA:

Razvidno je da se previše dvojbi i nedoumica pojavljuje već kod formiranja i pretraživanja baze kupoprodajnih ugovora Enekretnine, a prije nego se uopće pristupi izboru metodologije i postupku određivanja tržišne vrijednosti. Postupak određivanja tržišne vrijednosti baziran na nepouzdanim/netočnim ulaznim podatcima rezultirati će nepouzdanom/netočnom procjenom vrijednosti bez obzira na metodu kojom se procjena radi i propisanim pravilima po kojima se radi.

Potrebno je od strane postojećeg Državnog zavoda za statistiku izraditi analizu tržišta nekretnina u RH te donijeti regulativu koja je u skladu stanjem i očekivanom dinamikom razvoja tržišta nekretnina. Temeljno pitanje je da li je naše tržište dovoljno veliko, likvidno i razvijeno da bi udovoljilo trenutnom regulatornom pristupu koje ima vrlo velike preduvjete u smislu dostupnosti velike količine kvalitetnih podataka, institucionalnih preduvjeta, itd. Ili je možda bolji put više se osloniti na procjenitelja te regulativu usmjeriti u njihovo obrazovanje, certifikaciju, licenciranje, neovisnost, tržišnu snagu, itd.

Potrebno je dakle omogućiti primjenu metoda koje se koriste u razvijenim zemljama i koje su prepoznate u međunarodnim valuacijskim standardima te prepustiti vještaku-procjenitelju odabir optimalne metode za predmetnu nekretninu, uz stalne obvezne edukacije u cilju podizanja znanja i vrednovanja ovog složenog posla.

Ključni problem za pripremu baze podataka je odrediti centralno mjesto koje će dnevno obrađivati podatke zaprimljene od Udruženja poslovanja nekretninama pri HGK koji predlažemo da evidentiraju podatke zaprimljene od agencija za posredovanje nekretninama (sa svim raspoloživim podatcima, fotografijama i obilježjima) i zaprimljene podatke s upitnicima ispunjenim od stranaka koje prijavljuju porez (nakon pregleda nekretnine od strane Komisije pri Poreznoj upravi sa sudskim vještakom-procjeniteljima kao obveznim članom te Komisije, jer je u RH već izgubljen ogroman iznos zbog prihvaćanja lažiranih prijavljenih iznosa kupoprodajnih cijene – vidljivo u privitku ovog materijala gdje su prijavljene apsurdne cijene npr. u Splitu od 150.-€/m² a radi se o cijenama stanova na odličnim lokacijama koje nisu min. ispod 3.000.-€ do čak 7.000.-€/m²).

Mišljenja smo da se postojeći Državni zavod za statistiku treba još bolje ustrojiti i raditi kontrolirano pod nadzorom MGIPU i Ministarstva financija uz obvezno verificiranje zaprimljenih podataka od strane Povjerenstva sačinjenog od sudskih vještaka - procjenitelja sa dokazanim dugogodišnjim iskustvom u procjenama nekretnina.

Isti DZS godinama obrađuje razne podatke, ima kadrove, znanje i softvere koje može prilagoditi i dopuniti sukladno naprijed navedenim potrebama koje iziskuju propisi o procjenama vrijednosti nekretnina. Ove obrade podataka nemoguće je očekivati od procjeniteljskih povjerenstava koja se povremeno sastaju i nemaju niti alate niti potrebne softvere sa zaposlenim statističarima (matematičarima) da bi ovaj složeni postupak mogle obrađivati, što je i bilo potpuno nerealno za očekivati.

Neispunjenje izrade zakonom propisanih izvješća od strane MGIPU logična je posljedica nerealnosti postavljenih zadataka pred procjeniteljska povjerenstva pri pisanju propisa.

Kvaliteta baze podataka važna je i zbog očekivanih masovnih procjena u svrhu razreza poreza na imovinu građana, uz urednu evidenciju vlasništva, što ne smijemo zanemariti.

U Zagrebu, listopad 2015.

ZAKLJUČCI IV.KONGRESA SUDSKIH
VJEŠTAKA I PROCJENITELJA 23/24.10.2015.G.
HDSVIP