

Osvrt na dvojbe u primjeni propisa o procjeni

JELENA GRUBIŠIĆ, dipl. ing. građ., stalna sudska vještakinja za graditeljstvo i procjenu nekretnina

Autorica se u članku osvrće na dvojbe u neposrednoj primjeni propisa o procjeni vrijednosti nekretnina i iskazuje, na temelju vlastitog dugogodišnjeg procjeniteljskog iskustva, svoje mišljenje i prijedloge procjenjivanja nakon stupanja na snagu Zakona o procjeni vrijednosti nekretnina (Nar. nov., br. 78/15) i Pravilnika o metodama procjene vrijednosti nekretnina (Nar. nov., br. 105/15).

1. Uvodno o pravnom položaju procjenitelja nekretnina i vještaka u EU i Republici Hrvatskoj

Prema odredbama članka 9. st. 1. Zakona o procjeni vrijednosti nekretnina (u nastavku teksta: ZPVN), procjenitelj je, u smislu toga Zakona, fizička osoba *stalni sudski vještak za procjenu nekretnina* odnosno pravna osoba koja ispunjava uvjete za sudsku 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 (Nar. nov., br. 28/13, 33/15 i 82/15 - u nastavku teksta: 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 pokretnosti. 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* (čl. 128. i 129. ZS-a).

Na temelju odredaba ZS-a donesen je 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 bavila poljoprivredom odnosno šumarstvom* (čl. 2.).

U SR Njemačkoj, koja je od strane predlagatelja ZPVN-a odabrana kao zemlja s 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 nakon završetka fakulteta obavlja se dodatno školovanje za stjecanje statusa procjenitelja i stječe kvalifikacija za: *javno ovlaštenog* i prisegnutog vještaka (kojeg imenuje Komora), *certificiranog vještaka* DIN ISO / IEC 17024 (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 to su vještaci s certifikatom DIN ISO/IEC 17024)¹.

Pri ocjenjivanju vještaka na prvom je mjestu njegov stručni rad, broj i kvaliteta izrađenih procjena i njegova tržišna kompetencija, a osobe koje se očekuju od procjenitelja jesu da je: *nepodmitljiv, nezavisan, kolegijalan, pouzdan i čestan*.

U SR Njemačkoj potrebno je nakon stjecanja fakultetske diplome dodatno obrazovanje, izrada određenog broja procjembnih elaborata, stjecanje tržišne kompetencije i dokazivanje, nepodmitljivost, nezavisnost, kolegijalnost, pouzdanost i časnost pred Komisijom, koju čine stručnjaci istih časničkih osoba, s 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 izobrazbu i provjeru znanja svih njezinih članova, uz poštovanje strogog etičkog kodeksa.

Dok je u Republici Hrvatskoj, da bi se trajno zadržao jednom stečeni status procjenitelja za nekretnine, dostatno da od dana imenovanja za procjenitelja on bude tjelesno zdrav i ne bude kazneno kažnjavao. Dodatan je uvjet da stalni sudski vještaci, sukladno odredbi članka 2. st. 1. toč. 5. Pravilnika o stalnim sudskim vještacima, imaju ugovor o osiguranju od odgovornosti za obavljanje poslova stalnog sudskog vještaka. U Pravilniku o stalnim sudskim procjeniteljima obveza osiguranja od odgovornosti iz djelatnosti nije propisana.

2. Razlike u statusu procjenitelja

Značajne razlike u pravu 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 pri imenovanju, te stručno usavršavanje i kontinuirano praćenje rada ovlaštenih procjenitelja od strane struke. Hrvatski propisi ne propisuju nikakve stručne uvjete za imenovanje procjenitelja niti obvezu njihova kontinuiranog stručnog usavršavanja;

2. u EU sankcije zbog nestručnog i nečasnog procjenjivanja regulira samo tržište. Ako se utvrdi da se ovlaštenim procjenitelj ne pridržava kodeksa etičkog ponašanja određene stručne komore/grupacije, on će gubiti posao, jer će se vrlo brzo pročitati da mu procjene nisu pouz-

dane ili će, u slučaju prijavljene štete, izaći pred sud časti sastavljen od vrhunskih stručnjaka komore/grupacije određene članice. Ocjenu njegova rada donijet će najstručniji ljudi iz područja procjenjivanja unutar stručne komore/grupacije. Vrlo je vjerojatno da nitko u EU nakon dugotrajnog i mukotrpog stjecanja certifikata na temelju velikog broja načinjenih procjena neće olako riskirati da ostane bez stečene ovlasti.

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 *razriješt će predsjednik odgovarajućeg županijskog odnosno trgovačkog suda: ako nesavjesno ili neuredno obavlja povjerene mu poslove vještačenja/procjenjivanja* (čl. 13. Pravilnika o stalnim sudskim vještacima i čl. 7. Pravilnika o stalnim sudskim procjeniteljima). Predsjednik županijskog suda koji imenuje procjenitelje, može ih razriješiti, a ministar graditeljstva i prostornoga uređenja može im zabraniti rad u razdoblju od tri mjeseca do godine dana (čl. 66. st. 3 ZPVN-a). U tom smislu postoji pravna dvojba oko tijela nadležnih za provođenje sankcija prema procjeniteljima: može li ministar graditeljstva i prostornoga uređenja izreći mjeru zabrane obavljanja djelatnosti osobi procjenitelja koju je za obavljanje te djelatnosti imenovalo pravosuđe na temelju Zakona o sudovima i Pravilnika o stalnim sudskim procjeniteljima.

3. Postupak procjene nekretnina u Republici Hrvatskoj od 1990. do 2015. godine

U javnosti se često ističe da do donošenja ZPVN-a u Republici Hrvatskoj procjenjivanje nekretnina nije bilo pravno regulirano. Međutim, osim pravila struke, za postupke procjene nekretnina od procjenitelja samostalnosti Republike Hrvatske do donošenja ZPVN-a, značajne su sljedeće činjenice: korištenje preuzetih propisa, početak korištenja podataka pribavljenih putem interneta (1992.), početak poslovanja banaka iz više europskih zemalja (1994.) i donošenje Zakona o vlasništvu i drugim stvarnim pravima (1996.).²

3.1. Korištenje preuzetih propisa bivše SFRJ

Iz propisa bivše SFRJ preuzeto je i u hrvatskom zakonodavstvu preporučivano korištenje³ Uputstva o načinu utvrđivanja građevinske vrijednosti eksproprijiranih objekata (Nar. nov., br. 52/84), kojim je opisan način izračuna vrijednosti zemljišta i vrijednosti građevina.

Tim Uputstvom propisala je sljedeća metodologija procjene nekretnina:

- u tijeku procjene izvršiti detaljan opis podataka broj, naziv objekta, tip objekta i neto kvadraturu
- procjenu objekta načiniti na osnovi stvarnog stanja i iskaza cijena po m² korisne površine prostora
- vrijednost iskazati po m² neto korisne površine raščlanjeno na poglavlja s postotkom učešća pojedine vrste radova u ukupnoj vrijednosti, s tim da su podatke o jediničnim cijenama gradnje davale su ovlaštene radne organizacije za poslove projektiranja ili konzaltinga ili izvođenja građevinskih radova
- vrijednost iskazati na temelju analize cijena i usporedbe s troškovima građenja sličnog objekta na području nekadašnje općine i zajednice općina, a prema cijenama radova za građenje koje su postignute na javnim natječajima općina/zajednica općina

- naknadu za priključke utvrditi troškovnički
- troškove udjela u izgradnji komunalne infrastrukture i troškove ishođenja odobrenja za građenje pribaviti od nadležnog upravnog tijela
- troškove vođenja poslova nadzora prema prosječnoj cijeni usluge nadzora radnih organizacija ovlaštenih za obavljanje tih djelatnosti.

Uputstvo je, između ostaloga, sadržavalo:

- formulu za izračun umanjenja vrijednosti zbog starosti i trošnosti
- tablicu s postotkom učešća pojedinih vrsta radova u ukupnoj cijeni građenja
- više izračenih primjera umanjenja vrijednosti
- podatke o prosječnom vjerojatnom i apsolutnom vijeku trajanja nosive konstrukcije, građevinskih materijala, elemenata i postrojenja
- način obračuna neto površina stambenih i poslovnih građevina
- detaljan tehnički opis karakterističnog stambenog objekta građenog do 1945. godine
- tehnički opis karakterističnih objekata kolektivnog stanovanja suvremene stambene izgradnje
- učešće pojedinih radova u ukupnim troškovima građenja objekta za najčešće tipove objekata kolektivnog stanovanja.

3.2. Korištenje podataka objavljenih putem interneta

U svim stručnim i znanstvenim područjima, pa tako i u području procjenjivanja, velik je napredak nastupio korištenjem podataka objavljenih putem interneta. U Republici Hrvatskoj 1992. godine prvi su put povezana CARnet računala s računalima u Austriji i ta se godina smatra

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, 8. 7. 2014.).

² Zakon o vlasništvu i drugim stvarnim pravima (Nar. nov., br. 91/96, 68/98, 137/99 - Odluka USRH, 22/00 - Odluka USRH, 73/00, 129/00, 114/01, 79/06, 141/06, 146/08, 38/09, 153/09, 143/12, 152/14 i 81/15 - proć. tekst).

³ Uputstvo Agencije za restrukturiranje i razvoj za procjenjivanje nekretnina (Nar. nov., br. 26/91 i 99/03).

vrijednosti nekretnina

uvodenjem interneta u Republiku Hrvatsku. Svaki procjenitelj koji se želio razvijati kao stručnjak iz područja procjenjivanja, mogao je već tada pristupiti literaturi i savladati metodologiju procjenjivanja, koja je, posebno u Americi - USPAP metodologija, bila vrlo detaljno zastupljena na internetu. Mišljenja smo da je procjenjivanje u Republici Hrvatskoj, isključivo zaslugom i izuzetnim zalaganjem sudskih vještaka i procjenitelja, u svim segmentima pratilo europske i američke smjernice i standarde procjenjivanja, od njezina osamostaljenja do danas.

3.3. Poslovanje banaka iz EU

Dolaskom stranog kapitala i stranih banaka u Republiku Hrvatsku početkom 90-ih, preuzeta je i metodologija procjenjivanja iz EU zemalja iz kojih su banke došle. Isto tako, na području Republike Hrvatske počinju djelovati poznate procjeniteljske kuće iz EU, u kojima se zapošljavaju hrvatski stručnjaci svih profila, koji se obrazuju i postaju priznati u širem procjeniteljskim krugovima, i izvan Republike Hrvatske. Banke angažiraju poznatije i iskusnije procjenitelje u lokalnim sredinama, koji prolaze izobrazbu i stručno usavršavanje sukladno EU (Tegova)⁴ i USA (USPAP)⁵ standardima, te sklapaju s njima poslovne ugovore, kojima oni jamče bankama sigurnost kreditnih plasmana kroz procjenu založne/tržišne vrijednosti nekretnina. Svaka procjena u bankama vezana je uz dugogodišnji plasman i uz dugogodišnju provjeru njezine kvalitete i točnosti, te verifikaciju od strane Europske centralne banke, kao kontrolora portfelja banaka u EU.

S obzirom na to da banke rade oko 70 % svih procjena u Republici Hrvatskoj na godišnjoj razini, može se zaključiti da je već ranih 90-ih godina 70 % svih procjena u Republici Hrvatskoj rađeno u skladu s najboljom regulativom EU. Dakle, proteklih 20 godina najmanje 70 % svih procjena u Republici Hrvatskoj radilo se stručno, kvalitetno i dugoročno održivo, u skladu sa standardima EU i SAD-a i pod kontrolom Europske centralne banke. Procjenitelji su svoja iskustva stečena izobrazbom u bankama prenosili i na druga područja procjenjivanja.

3.4. Zakon o vlasništvu i drugim stvarnim pravima⁶

Sukladno odredbama članka 391. Zakona o vlasništvu i drugim stvarnim pravima:

»(1) Nekretninu u vlasništvu jedinica lokalne samouprave tijela nadležna za njihovo raspolaganje mogu otuđiti ili njom na drugi način raspolagati samo ako na osnovi javnog natječaja i uz naknadu utvrđenu po tržišnoj cijeni, ako zakonom nije drugačije određeno.«, donošenjem Zakona o vlasništvu i drugim stvarnim pravima 1996. godine, procjenitelji su dobili mogućnost uvida u stvarne podatke o prometima nekretnina u vlasništvu jedinica lokalne samouprave, koje su, prema članku 391. toga Zakona, obvezne raspolagati nekretninama putem javnog natječaja. To je bio velik pomak i pomoć u utvrđivanju stvarne tržišne vrijednosti nekretnina. Svi raspisani natječaji i izbor najpovoljnijih ponuda s postignutom cijenom objavljuju se od tada do danas u službenim glasilima jedinica lokalne uprave i javno su dostupni.

Procjeniteljima su postale dostupne stvarne vrijednosti i u natjecajima postignute cijene zemljišta, stanova, poslovnih prostora i zakupa poslovnih prostora. Iako su se podatci odnosili isključivo na imovinu jedinica lokalne samouprave, bili su vrlo značajni za korištenje u usporedbi s procjenjivanim nekretninama i većina procjenitelja ih je redovito koristila.

Već nakon prodaje prvog stana u novogradnjama, u kojima su najčešće banke obavljale procjene stanova za potrebe potencijalnih kupaca/kreditnih komitenata, procjenitelji su saznali kupoprodajni iznos, koji su u međusobnoj razmjeni koristili u budućim procjenama te i sličnih nekretnina. I prije stupanja na snagu ZPVN-a procjenitelji su u saznanju ostvarenog prometa redovito obavljali uvid u zemljišne knjige, koje su oduvijek bile dostupne kao javna isprava.

Treba istaknuti da su u razdoblju od osamostaljenja Republike Hrvatske do danas objavljeni vrlo kvalitetni stručni radovi iz područja procjenjivanja nekretnina i regulative vezane uz procjene nekretnina od strane naših vještaka i procjenitelja.⁷

4. Hrvatski propisi u odnosu na međunarodne standarde procjenjivanja – poseban osvrt na njemačke propise

4.1. Baza podataka

a) SR Njemačka

Baza podataka kupoprodajnih cijena u SR Njemačkoj počela se formirati 1954. godine.

SR Njemačka ima različiti način procjenjivanja vrijednosti nekretnina u odnosu na sve druge zemlje EU upravo zbog dugogodišnje savršene organizacije prikupljanja, obrade i korištenja baze podataka.⁸

⁴ TEGoVA, The European Group of Valuers' Associations.

⁵ Uniform Standards of Professional Appraisal Practice.

⁶ Članak 391. Zakona o vlasništvu i drugim stvarnim pravima (Nar. nov., br. 91/96, 68/98, 137/99 - Odluka USRH, 22/00 - Odluka USRH, 73/00, 129/00, 114/01, 79/06, 141/06, 146/08, 38/09, 153/09, 143/12, 152/14 i 81/15 - proć. tekst) glasi:

»(1) Nekretninu u vlasništvu jedinica lokalne samouprave tijela nadležna za njihovo raspolaganje mogu otuđiti ili njom na drugi način raspolagati samo ako na osnovi javnog natječaja i uz naknadu utvrđenu po tržišnoj cijeni, ako zakonom nije drugačije određeno.«

⁷ 1. mr. sc. Vladimir Krtalić, dipl. inž. građ.: Uređenje građevnog zemljišta, analiza inozemnih propisa s prilogima za moguće oblikovanje hrvatskih propisa iz veljače 2000. godine, s posebnim poglavljem o procjeni prometne vrijednosti zemljišne čestice

2. mr. sc. Vladimir Krtalić, dipl. inž. građ.: Načela procjene tržišne vrijednosti nekretnina u izdanju Hrvatskog društva sudskih vještaka, svibanj 2007., s posebnim osvrtom na njemačke propise

3. Stručni rad: Stjepan Bezak, Branko Horvat, Miljenko Beler, Vrednovanje korisnog prostora u višestambenim zgradama

4. Žarko Željko: Metodologije procjene vrijednosti nekretnina.

⁸ Vidi bilješku 1.

Za potrebe verifikacije kupoprodajnih ugovora u svrhu utvrđivanja stvarne tržišne vrijednosti nekretnina u SR Njemačkoj se osnivaju *procjeniteljska povjerenstva*. Prvo povjerenstvo osnovano je 1960. godine. Članovi povjerenstava su najstručniji procjenitelji u određenim teritorijalnim zajednicama, koji članstvo u povjerenstvu, kao časnu funkciju, obavljaju volonteri. Povjerenstva su zadužena za verifikaciju ugovora o kupoprodaji i za definiranje elementa potrebnih za obavljanje 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 s vlasnikom/upravom nekretnine koja je predmet ugovora o kupoprodaji⁹.

Na temelju sklopljenih ugovora o kupoprodaji obavlja 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. cijeni i odnosima vrijednosti (uobičajene kupovne cijene, relativne kupovne cijene, koeficijenti za prilagodbu, kamatne stope).

Na temelju 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 (oko 6.000 godišnje) povjerenstvo verificira 100 % ugovora s kupoprodajom neizgrađenih građevinskih zemljišta, 45 % ugovora s kupoprodajom izgrađenih građevinskih zemljišta, 75 % ugovora s kupoprodajom stanova, i 35 % ugovora sa zasnivanjem prava građenja. Time se godišnje od strane stručnjaka samo na području Düsseldorfa verificira oko 4.080 kupoprodajnih ugovora kojima se dopunjuje baza podataka¹⁰.

b) Republika Hrvatska

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

Baza podataka formira se od kupoprodajnih ugovora, koji se, sa svrhom podmirjenja porezne obveze, prijavljuju u Poreznu upravu. Ugovori nisu verificirani od stručnih procjenitelja/procjeniteljskog tijela i stoga često sadržavaju kupoprodajne cijene koje su rezultat spekulativnih radnji sa svrhom umanjenja vrijednosti zbog izbjegavanja obveze plaćanja poreza.

Tako se susrećemo sa situacijom da je u istom objektu prijavljen promet deset stanova čije se kupoprodajne cijene bitno razlikuju (primjer¹¹).

NOVOGRADNJA U TURISTIČKOM NASELJU M (prodani stanovi)							
površina (m ²)	datum prodaje	cijena (€)	cijena (€/m ²)	indeks	međuvr. izjed. Cijena(€/m ²)	odstupanje od prosjeka	
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 ¹²	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%	
prosjeck					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 takvih podataka mogu se, u skladu s propisanim, izraditi vrlo različite procjene iste nekretnine, jedan procjenitelj može uzeti za usporedbu pet prodanih stanova po 400 €/m², a drugi tri prodana stana po 1.300 €/m² i izraditi elaborate u skladu sa ZPVN-om i Pravilnikom.

Podatci o prodanim objektima (stambeni, poslovni) u bazi eNekretnine ne sadržavaju podatke o neto površinama objekta, stupnju dovršenosti, legalitetu, pa je upitna opravdanost i zakonitost uporabe takvih nepotpunih i nepouzdanih podataka u bilo kojoj metodi procjene. Baza eNekretnine ne sadržava podatke o ugovorima o najmu koji su nužni za procjenjivanje nekretnina prihodovnom metodom. Ugovori o najmu ulaze 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.

Velik je nedostatak baze podataka eNekretnine nedovoljno poznavanje katastarskog operata i katastarskih podataka¹² od strane osoba koje obavljaju 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 eNekretnina grafički su označene na potpuno krivoj lokaciji.

⁹ Čl 192. BauGB-a Ausfertigungsdatum: 23. 6. 1960. »Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414), das zuletzt durch Artikel 6 des Gesetzes vom 20. Oktober 2015 (BGBl. I S. 1722) geändert worden ist«.

¹⁰ Vidi bilješku 1.

¹¹ Podatci očitani sa stranica eNekretnine u svibnju 2016.

¹² Veza: Zakon o državnoj izmjeri i katastru nekretnina (Nar. nov., br. 16/07, 152/08, 124/10 i 56/13).

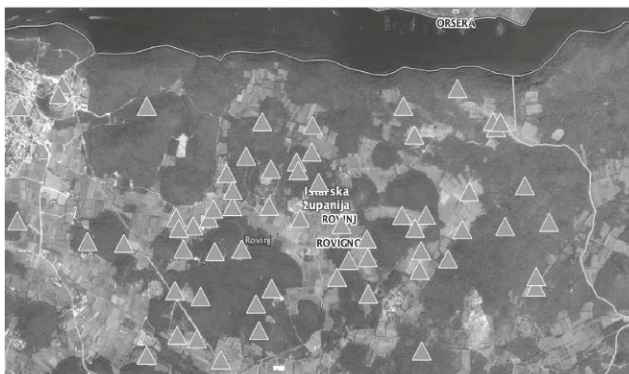
Osvrt na dvojbe u primjeni propisa o procjeni vrijednosti nekretnina

Nastavak sa 7. stranice

Dajemo primjer starogradske jezgre Grada R.:



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



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

U ugovorima gdje su predmet kupoprodaje zgradne čestice s 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 eNekretnine su, pretpostavljamo, 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 s ugovorom o kupoprodaji u kojem je upisana ZGR 200/1, k. o. F., ali je ipak unesena na katastarsku podlogu baze eNekretnine kao pogrešan i netočan podatak na pogrešnoj lokaciji (prodaja stana u gradskoj jezgri označena kao prodaja stana na poljoprivrednom zemljištu).

Iz takvih podataka eNekretnina 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 s podatcima na tražilici eNekretnina.

Smatramo da navedeni primjer zorno pokazuje koliko je u svim fazama procjenjivanja, a osobito u stvaranju baze eNekretnina važan stručan pristup. Uzaludno je potrošen novac i vrijeme i nepotrebno unesen velik broj krivih podataka u bazu. Takve 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 s provjerom valjanosti i vjerodostojnosti podataka iz baze eNekretnina.

5. Zaključak

Razvidno je da se previše dvojbi i nedoumica pojavljuje već pri formiranju i pretraživanju baze kupoprodajnih ugovora eNekretnine, a prije nego što se uopće pristupi izboru metodologije i postupku određivanja tržišne vrijednosti. Postupak određivanja tržišne vrijednosti, prema našem mišljenju, temeljen na nepouzdanim/dvojbenim ulaznim podatcima rezultirat će nepouzdanom/dvojbenom procjenom vrijednosti, bez obzira na metodu kojom se procjena radi i propisanim pravilima prema kojima se radi.

Boravišna pristojba u

dr. sc. JASENKA ŠTIGLEC

Boravišna pristojba uređena je Zakonom o boravišnoj pristojbi¹ (u nastavku teksta: Zakon) i propisima donesenim na temelju toga Zakona. Boravišna pristojba je naknada za korištenje općih turističkih usluga i pogodnosti koje se posjetiteljima pružaju u turističkom mjestu, a koje prema svom obujmu i kvaliteti prelaze okvire potreba mjesnog stanovništva. Prikupljena sredstva prihod su turističkih zajednica, koje one koriste za izvršavanje svojih zadaća i za svoje poslovanje prema godišnjem programu rada i financijskom planu. Opširnije o obvezi i obveznicima plaćanja boravišne pristojbe, uvođenju novog sustava popisa turista eVisitor pišemo u nastavku teksta

1. Uvod

Prema Zakonu, obveznici plaćanja boravišne pristojbe su: osobe koje u turističkoj općini ili gradu u kojem nemaju prebivalište koriste uslugu smještaja u smještajnom objektu u kojem se obavlja ugostiteljska djelatnost²; putnici koji koriste uslugu noćenja na plovnom objektu nautičkog turizma (*charter, cruising*); osobe koje pružaju usluge smještaja u domaćinstvu ili seljačkom domaćinstvu; vlasnik kuće ili stana za odmor u turističkoj općini ili gradu, koji nije smještajni objekt u smislu toga Zakona, za sebe i sve osobe koje noće u toj kući ili stanu; te vlasnik plovila koje nije plovni objekt nautičkog turizma u smislu toga Zakona, za sebe i sve osobe koje noće na tom plovilu u turističke svrhe.³

Boravišna pristojba plaća se po svakom ostvarenom noćenju, a pod jednakim uvjetima plaćaju je i strani državljani, ako Zakonom nije drukčije određeno.

Boravišnu pristojbu nisu dužni plaćati: djeca do dvanaest godina životne dobi; osobe s invaliditetom od 70 % i većim i jedan pratitelj; sudionici školskih paket aranžmana (paušalnih putovanja) odobrenih od strane školske ustanove; sezonski radnici; članovi uže obitelji stanovnika turističke općine ili grada; putnici na putničkom brodu u međunarodnom pomorskom prometu kada se brod nalazi na vezu u luci; vlasnici kuće za odmor i članovi njegove obitelji, ako je kuća za odmor izvorna stara obiteljska kuća stečena naslijeđivanjem od ostavitelja koji je imao posljednje prebivalište u turističkoj općini ili gradu, kada noće u toj kući; osobe koje uslugu noćenja koriste u okviru ostvarivanja programa socijalne skrbi; te studenti i đaci koji nemaju prebivalište u općini ili gradu u kojem se školuju.⁴

Boravišnu pristojbu umanjenu za 50 % plaćaju: osobe od navršenih od 12 do 18 godina života, kao i osobe do 29 godina života, koje su članovi međunarodnih omladinskih organizacija, kada koriste usluge noćenja u omladinskim objektima za smještaj koji su uključeni u međunarodnu mrežu omladinskih objekata za smještaj IYHF.

Navedene odredbe Zakona o oslobođenju od plaćanja boravišne pristojbe ne odnose se na nautičare, osim odredaba o oslobođenju plaćanja boravišne pristojbe kod djece do 12 godina života i osoba s tjelesnim invaliditetom od 70 % i većim i jednim pratiteljem.⁵

2. Visina boravišne pristojbe, naplata i uplata

Boravišna pristojba plaća se prema svakom ostvarenom noćenju u smještajnom objektu u kojem se obavlja ugostiteljska djelatnost, a u određenim slučajevima u paušalnom iznosu. Visina boravišne pristojbe ovisi o turističkom razredu u koje je razvrstano naselje u kojem se ostvaruje noćenje i o razdoblju sezone, dok se visina paušalnog iznosa boravišne pristojbe utvrđuje na temelju prosječnog broja noćenja ostvarenih u prethodnoj godini u vrsti smještaja za koje se plaća boravišna pristojba.⁶

Iznimno, visina paušalnog iznosa boravišne pristojbe za nautičare ovisi o dužini plovidla i trajanju boravka osoba na plovilu.⁷

Za provedbu navedenih odredaba Zakona ministar turizma donio je Pravilnik o proglašavanju turističkih općina i gradova i o razvrstavanju naselja u turističke razrede⁸, kojim se proglašavaju turističke općine i gradovi, a naselja se razvrstavaju u turističke razrede. Tako se naselja razvrstavaju u četiri razreda: A, B, C i D. Turističkim općinama i gradovima proglašavaju se i u turističke razrede razvrstavaju naselja prema tablici 1., koja je sastavni dio toga Pravilnika. Ministar turizma, također, na prijedlog Hrvatske turističke zajednice, donio je Pravilnik o razdobljima glavne sezone, predsezone, posezone i izvan sezone u turističkim općinama i gradovima.⁹ Pregled razdoblja glavne sezone, predsezone, posezone

¹ Nar. nov., br. 152/08, 59/09 - ispr., 97/13, 158/13 i 30/14.

⁵ Vidi čl. 7. Zakona.

² Ugostiteljska djelatnost uređena je Zakonom o ugostiteljskoj djelatnosti (Nar. nov., br. 85/15).

⁶ Vidi čl. 15. st. 1. i 2. Zakona.

⁷ Čl. 15. st. 3. Zakona.

³ Vidi čl. 3. Zakona.

⁸ Nar. nov., br. 122/09-15/16. - ispr.

⁴ Vidi čl. 4. Zakona.

⁹ Nar. nov., br. 92/09, 146/13, 35/14 i 143/14.