

Uhlirov zakon

PROCJENITELJI NAPADAJU NOVA PRAVILA O PROCJENI VRIJEDNOSTI NEKRETNINA

Baza podataka na osnovi koje bi se trebala procjenjivati vrijednost nekretnina puni se cijenama iz kupoprodajnih ugovora koje ne priznaje ni Porezna uprava, ali ih mora slati u eNekretnine, koje tako imaju kao referentne i cijene od stotinjak eura po kvadratu na najelitnijim lokacijama

piše **EDIS FELIĆ**
edis.felic@lider.media

Prodaja Finina ureda u Novskoj stoji u mjestu jer procjenitelji ne mogu procijeniti vrijednost nekretnine zato što ne postoje relevantni podaci u tom gradu na temelju kojih bi bila procijenjena. Na taj problem upozoravaju članovi Hrvatskog društva sudskih vještaka i procjenitelja (HDSViP) i tvrde da je i nakon Zakona o procjeni vrijednosti nekretnina donesenog prije dvije godine ostao isti problem nerealnih i umanjenih vrijednosti nekretnina jer su svi oni 'osuđeni' na procjenu iz baze podataka eNekretnine. Drugim riječima, potencijalna korupcija je legalizirana, što je privilegija sadašnjih vlastodržaca koju nije imao, recimo, **Ivo Sanader** kad je država kupila nekretninu u vlasništvu Stjepana Fiolića po nerealno visokoj cijeni (slučaj Planinska).

Prihodovna metoda ili usporedbe Kod poslovnih građevina, prema Zakonu, procjenitelji procjenjuju vrijednost prihodovnom metodom, tj. izračunom budućih prihoda od najma, ali ako u bazi eNekretnine Ministarstva graditeljstva i prostornog uređenja nema takvih podataka, pisci Zakona predviđeli su da se upotrijebi metoda usporedbe, tj. iz te baze podataka treba izvući minimalno tri usporedne cijene građevine i odrediti cijenu ureda u njoj. Podatke u eNekretnine šalje Porezna uprava (PU) na temelju kupoprodajnih ugovora nekretnina. Iako su pisci Zakona omogućili korištenje drugom metodom ako je prva neiskoristiva, upravo je problem što

je kod ovog primjera u Novskoj i druga metoda također neiskoristiva jer PU u bazu podataka može poslati samo ugovore u kojima je naznačena cijena kupoprodaje, pa bila ona realna ili nerealna. Najčešće su cijene, sudeći prema riječima predsjednice HDSViP-a **Melite Bestvine**, nerealne tj. kupci i prodavatelji dogovore se da upišu nižu cijenu nego što je stvarno isplaćena, primjerice za neki stan, kako bi kupac platio manji porez. Upravo zbog toga problem izračuna tržišne cijene Finina ureda u Novskoj nije usamljen, nego je to problem u cijeloj Hrvatskoj. Bestvina nam je ustupila podatke od niza članova HDSViP-a, pa tako direktorica SB nekretnina u vlasništvu Splitske banke **Marija Adam Stojić** navodi primjere iz Dalmacije u kojima se vidi da su podaci u eNekretninama uglavnom neupotrebljivi procjeniteljima. Ona napominje da prema njezinim saznanjima cijena kvadrata prosječnog stana u Splitu stoji između 1700 i 1800 eura, na najlošijim lokacijama 1500 eura, a cijena kvadrata garaže je 1600 eura. No procjenitelji te cijene ne mogu upotrijebiti (jer se formiraju usmenom predajom), nego one u eNekretninama u kojima se navodi da je prema kupoprodajnom ugovoru jednog apartmana cijena po kvadratu 100 eura, a u istoj je zgradi drugi stan prodan za 713 eura po kvadratu te još jedan za 1914 eura po kvadratu. – Stan u inače jako skupom dijelu grada prodan je po cijeni od 125 eura po kvadratu – navodi još jedan primjer Adam Stojić. I u Kaštelima su cijene u eNekretninama između 700 i 900 eura, a stvarna im je vrijednost za minimalno 80 posto veća. Dakle, cijene su ili šarolike s velikim razli-



Foto: Ratko Mavar

kama, ili su, najčešće, nerealno niske da bi procjenitelji kvalitetno mogli procijeniti vrijednost nekretnine. Još je kompliciraniji problem na otocima Visu i Lastovu jer tamo u zadnje četiri godine nije ni bilo kupoprodaje stanova, kuća, građevinskog, pa ni poljoprivrednog zemljišta, čak ni ruševina.

Tajni ugovori o najmu Kad su pak u pitanju poslovne zgrade, na cijelom području srednje Dalmacije (osim nekoliko primjera u Splitu) nema nijedne usporedbe za poslovni prostor. Ugovori o najmu najčešće su u kategoriji poslovne tajne i potpuno je nemoguće, osim za manji broj manjih poslovnih prostora koje iznajmljuju jedinice lokalne samouprave, dobiti podatke o najmu poslovnih objekata/prostora. Osim toga, procjenitelji ne mogu izračunati vrijednost ni kuće s jednim ili s više stanova; kuće s građevinskom dozvolom i bez nje; kuće s većom okućnicom i kuće s manjom okućnicom; prizemnice i katnice; kuće do koje vodi privatni i neupisani put i kuće do koje vodi javna prometnica... Ne postoji baza podataka iz koje će se moći računati koeficijenti omjera vrijednosti stana na prvom katu i stana na šestom katu; stana na sjeveru i stana na jugozapadu; stana u centru grada koji nema parkiralište u blizini i stana u predgrađu s pripadajućim parkirnim mjestom... nema podataka o troškovima održavanja kod najma, režija, ne postoje ni hrvatski standardi za cijenu gradnje različitih tipova objekata. Dosad smo govorili o manjkavosti podataka jer su nerealni ili o tome da ih uopće nema, ali dubrovački procjenitelj **Salih Hrustanović** pokazuje da su neki po-

daci u eNekretninama netočni i kao primjer navodi apartman od 80 kvadrata koji je prodan u srpnju 2014. Na karti stan je smješten na padini Srđa, 70 metara iznad jadranske turističke ceste gdje nema nijednog objekta nego je golo krševito zemljište. Razlog tome je što eNekretnine upotrebljavaju oznake nekretnina u novoj izmjeri za katastarsku općinu Dubrovnik (ista situacija je za područje općine Župa dubrovačka i dio općine Konavle) ujedno povlačeći podatke iz Porezne uprave koja za zemljišta i zgrade u kupoprodajnim ugovorima upotrebljava stare izmjere katastra jer su one još uvijek podloga za upis vlasništva u zemljišne knjige Općinskog suda u Dubrovniku.

– Taj nesklad trebalo bi pod hitno ispraviti je u suprotnom može izazvati nesagledive posljedice u procjenama u sudskim i drugim postupcima – poručuje Hrustanović.

Stanovi na njivama? Isti problem spominje i sudska vještakinja za graditeljstvo **Jelena Grubišić**. Navodi primjer stare jezgre Rovinja za koju u eNekretninama nema podataka o kupoprodaji, ali je zato, ironično primjećuje Grubišić, vrlo aktivno 'tržište stanova' na poljoprivrednom i šumskom zemljištu kod Rovinja, južno od Limskog kanala, iako je riječ o nekretninama u staroj jezgri. Ona ističe da je veliki nedostatak baze podataka eNekretnina nedovoljno poznavanje katastarskih podataka osoba koje ih unose i koje taj unos verificiraju.

– Uzaludno su potrošeni novac i vrijeme i nepotrebno je unesen veliki broj krivih podataka u bazu – ističe Gru-

ŽELJKO UHLIR

Njegovim povratkom na mjesto državnog tajnika novi ministar graditeljstva Štromar raspustio je radnu skupinu za izmjene i dopune Zakona o procjeni vrijednosti nekretnina, koju je osnovao dotadašnji ministar Kuščević

SUDSKI VJEŠTACI I PROCJENITELJI O APLIKACIJI ENEKRETNINE

- nerealne cijene kupoprodajnih ugovora
- krivi katastarski podaci
- nema cijelog niza podataka (lokacija, kat, strana svijeta, stanje nekretnine, troškovi održavanja)
- podatke o cijeni najma gotovo je nemoguće dobiti
- neprimjenjiva i prihodovna i usporedna metoda procjene vrijednosti nekretnina

MINISTARSTVO GRADITELJSTVA O UDRUZI SUDSKIH VJEŠTAKA I PROCJENITELJA

- opire se provedbi ZPVN-a iako se propisanim postupcima sustavno uređuje pitanja procjene vrijednosti nekretnina na tržišnoj osnovici
- zaobilazi temeljne postavke zakona i nastoji ponovno uvesti netransparentan i subjektivan način rada
- služi se 'alternativnim činjenicama' i insinacijama i daje pogrešne upute članstvu
- nastoji diskreditirati državnog tajnika Željka Uhlira koji provodi zakon

➔ bišić. Rješenje, barem djelomično, ipak postoji ako bi se izmijenile odredbe Zakona o procjeni vrijednosti nekretnina (ZPVN) kojim je sada određeno da PU šalje podatke kupoprodajnih cijena. No PU nije dužan priznati kupoprodajnu cijenu, nego ima kompjuterski program prema kojem određuje iznos poreza, a prema potrebi njegovi djelatnici izlaze i na teren. Umjesto kupoprodajnih cijena izmjenom ZPVN-a PU bi mogao slati podatke o iznosu poreza na temelju kojeg bi se odredila i vrijednost nekretnine.

Zaustavljene promjene

Da ipak postoje problemi u procjenjivanju mislili su u Ministarstvu graditeljstva i prostornog uređenja još za vrijeme ministra **Lovre Kušćevića**, koji je osnovao radnu skupinu za izmjene i dopune ZPVN-a i koja je održala prvi sastanak 10. travnja, a drugi zakazan u lipnju odgođen je zbog izlaska Mosta iz koalicije. Povratkom HNS-a, odnosno **Željka Uhlira**, na mjesto državnog tajnika u Ministarstvu graditeljstva i prostornog uređenja, kako tvrdi Bestvina, radna je skupina raspuštena, a na pitanje zašto, u Ministarstvu koje sada opet misli da je taj zakon dobar, odgovaraju da je 'raspuštena zato što nisu postojali stručni argumenti za njezin daljnji rad, a što se u Ministarstvu shvatilo odmah nakon početne sjednice'. I to je cijeli odgovor na to pitanje.

Predsjednica HDSViP-a Bestvina za sve krivi Uhlira, inače nositelja izrade Zakona prije dvije godine, koji se na to mjesto vratio ulaskom HNS-a u koaliciju s HDZ-om. Iz izjava Bestvine, ali i njezinih kolega i kolegica, kao i iz odgovora iz Ministarstva jasno je da se između njih vodi tihi rat, pogotovo nakon što je Uhlir u časopisu Informator lani u travnju naveo neke primjere loše procjene vrijednosti nekretnina. U HDSViP-u smatraju da je Uhlir, kad se već odlučio ukazati na loše primjere procjene, kao 'osoba koja o procjenama zna više od svih' na tim lošim primjerima sam trebao izraditi 'elaborat procjene i u njemu primijeniti sve zakonske odredbe i izračune onako kako ih treba primijeniti'.

No u Ministarstvu graditeljstva smatraju da ljutnja sudskih vještaka i procjenitelja nije na mjestu te da se 'predstavnici HDSViP-a kontinuirano opiru provedbi ZPVN-a', iako ni na javnoj raspravi nisu uspjeli obrazložiti zašto su protiv njega. Bestvina pak smatra da su imali dobre argumente i kaže da su predlagali da se primjena Zakona odgodi dok se eNekretnine ne popune kvalitetnim podacima, navodeći primjer Njemačke, od koje smo 'prepisali Zakon', koja je sedam godina prikupljala podatke da bi ih mogla iskoristiti. U Ministarstvu pak po-



MELITA BESTVINA:

– Cijene u bazi eNekretnine znatno su niže nego što su isplaćene da bi kupac platio manji porez. Zato je izračun tržišne cijene nekretnina velik problem. Njemačka, od koje smo prepisali zakon, sedam je godina prikupljala podatke za referentnu bazu

stavljaju pitanje kako bismo djelovali i trošili sredstva bez Zakona na temelju čega bismo procjenivali nekretnine te podsjećaju da djelatnost procjene vrijednosti nekretnina nekoliko desetljeća bi neregulirana i predstavljala plodno tlo za brojne zloporabe.

– Upravo iz tog razloga bilo je nužno donijeti zakon. Propisanim postupcima sustavno se uređuju pitanja procjene vrijednosti nekretnina na tržišnoj osnovici, što će pridonijeti pravnoj sigurnosti za investitore vlasnike nekretnina, kao i ujednačavanje procjene vrijednosti nekretnina u sudskim postupcima i postupcima izvlaštenja. Ako se naveden razlozi donošenja ZPVN-a imaju u vidu, tada je potpuno jasno tko i zbog čega se opire provođenju takvog zakona – poručuju iz Ministarstva i pretpostavljamo, misle na Bestvinu i njezine suradnike.

Također optužuju vodstvo HDZ-a da svoje članstvo na stručnim seminarima podučava pogrešnoj primjeni ZPVN-a i to upravo na način da se njegove temeljne postavke zaobilaze, a Bestvina i društvo namjerno se služe 'alternativnim činjenicama i insinacijama te daju pogrešne upute članstvu i uz to pokušavaju diskreditirati državnog dužnosnika koji provodi zakon'.

Ipak, u Ministarstvu ne navode kojim se to 'alternativnim činjenicama' HDSViP koristi u obmanjivanju članstva, osim što se pozivaju na jednu Bestvininu prezentaciju na četvrtom kongresu sudskih vještaka održanom prije dvije godine.

Opet moguće mutne procjene

Iako su iz Ministarstva u odgovoru posredno optužili autora ovog teksta da zastupa interese HDSViP-a, uza sav rizik da tako i nastave, smatramo da navedeni primjeri dovoljno govore da u Ministarstvu nisu u pravu te da bi trebali izmijeniti ZPVN na način da PU šalje podatke na temelju naplaćenog poreza, a ne kupoprodajne cijene iz ugovora. Istina je da je prije Zakona bilo 'bezvlašće', ali s nerealnim podacima o cijenama i krivim katastarskim podacima nekretnina, bez niza drugih važnih podataka, on ništa nije pridonio uređenju ove djelatnosti. Štoviše, iako ne tvrdimo da je to bila namjera pisaca Zakona, otvoren je (opet) put legalizaciji mutnih procjena jer se sada nesavjesni procjenitelji mogu pozvati na eNekretnine i možemo očekivati da će baš zbog toga i prodaja nekretnina u državnom vlasništvu biti sporija jer će se nadležni teže odlučivati prodati neku zgradu za malo novca, bez obzira na to što iza te procjene stoje ovlašteni procjenitelji. Primjer Finina ureda u Novskoj to nam pokazuje. ■