

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).