

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 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 (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 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* (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 osobine 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 procjembenih 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 jedničnim 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).