ZAKON O PROCJENI VRIJEDNOSTI NEKRETNINA

29. FORUM NEKRETNINA, Vodice 2018. god.

Mr. sc. Željko Uhlir, državni tajnik

UVOD

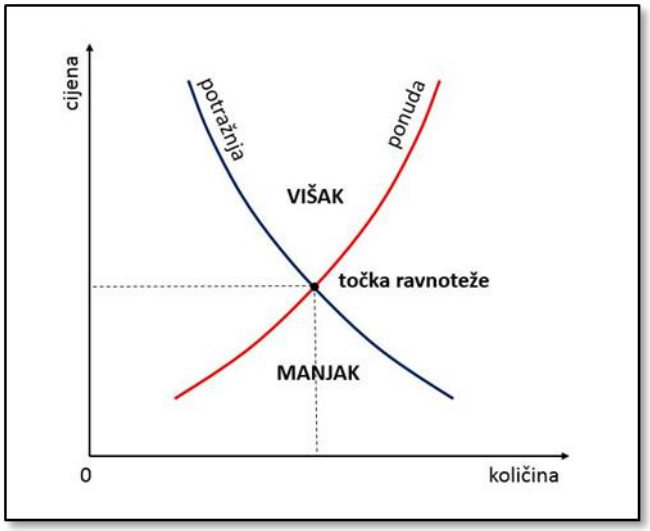
- Pravni okvir za uspostavu **sustava** vrednovanja nekretnina u RH uspostavljen je kroz propise:

- ***Zakon o procjeni vrijednosti nekretnina*** (NN 78/15) na snazi od 25.07.2015.,
- ***Pravilnik o metodama procjene vrijednosti nekretnina*** (NN 105/15),
- ***Pravinik o informacijskom sustavu tržišta nekretnina*** (NN 114/15, 122/15).

- Zakonom je regulirano: **tko, kako i na temelju čega** može izraditi procjenu tržišne vrijednosti nekretnina u RH.

Definicija tržišne vrijednosti nekretnine

- **Tržišna vrijednost nekretnine** je procijenjeni iznos za koji bi nekretnina mogla biti razmijenjena na dan vrednovanja, između voljnog kupca i voljnog prodavatelja, u transakciji po tržišnim uvjetima nakon prikladnog oglašavanja, pri čemu je svaka stranka postupila upućeno, razborito i bez prisile (čl.4. st.1 t.41.)
- Definicija pojma tržišne vrijednosti nekretnina preuzeta je iz čl. 4. t. 76. *Uredbe (EU) br. 575/2013 od 26. lipnja 2013. o bonitetnim zahtjevima za kreditne institucije i investicijska društva i o izmjeni Uredbe (EU) br. 648/2012.*



Osnovne postavke za procjenu vrijednosti nekretnina - teoretske i zakonske

a) DEFINICIJA TRŽIŠNE VRIJEDNOSTI NEKRETNINE

b) NAČELO ODRŽIVOSTI NAKON PROVJERE

c) NAČELO SUKLADNOSTI MODELA

d) NAČELO NAJVEĆE I NAJBOLJE ISKORISTIVOSTI

e) NAČELO PRETHODNOG UČINKA

f) TRŽIŠNI MODELI

g) PROPISANE METODE VREDNOVANJA

h) PROPISANA OGRANIČENJA

Tržišni modeli

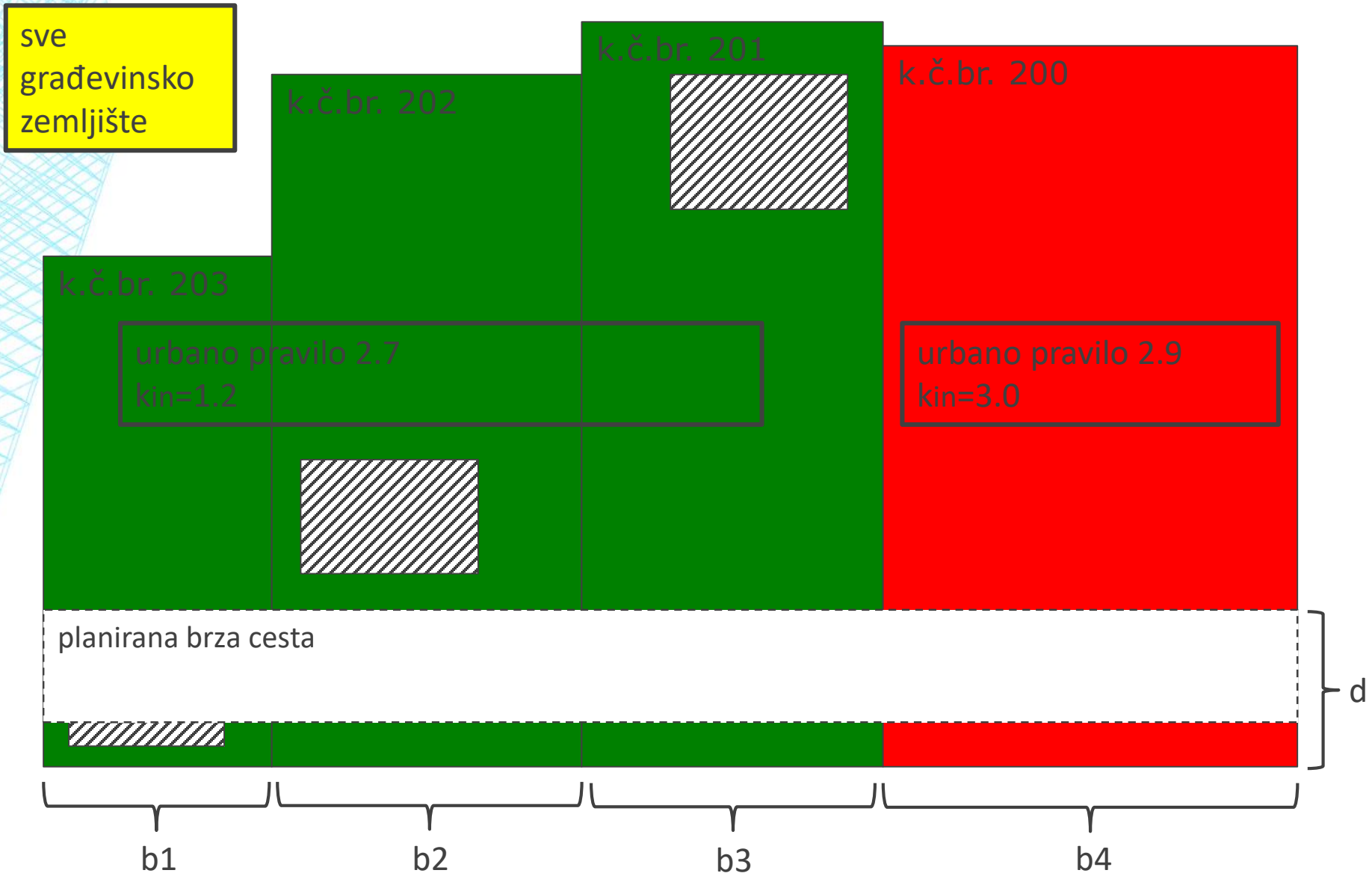
- **Svaka procjena je samo procjena ili**
- **Procjena vrijednosti nekretnina je proces uspostavljanja ravnoteže između točnosti rezultata i snage argumentacije** (A. Pfnür, 2005.).
- Procjene vrijednosti nekretnina provode se **uz pomoć tržišnih modela** koji propisanim pretpostavkama i matematičkim izrazima simuliraju ponašanje tržišta. Navedeno se posebno odnosi na masovne procjene vrijednosti nekretnina, gdje je uvriježen pojam u teoriji i praksi „izrada modela za procjenu vrijednosti nekretnina".
- Pojam „tržišni modeli" koristi se i kod procjene vrijednosti nekretnina koje nemaju izgrađeno tržište (npr. nekretnine javne namjene).
- **Tržišni model** je način procjene vrijednosti nekretnina za koje ne postoji tržište, pod pretpostavkom da je i za takve nekretnine moguće identificirati gospodarske prednosti i nedostatke na temelju kojih će se primijeniti propisane metode procjene vrijednosti nekretnina (čl.4. st.1. t.40.)
- **Uz pomoć tržišnih modela simulira se ponašanje racionalnog prodavatelja i racionalnog kupca na tržištu nekretnina.**

Pojmovi koji se koriste u izgradnji tržišnog modela:

- posljedični gubitci
- posljedični dobitci
- dan vrednovanja i dan kakvoče
- načelo prethodnog učinka

- **Uporabno svojstvo nekretnine** je stanje odnosno kakvoća nekretnine prije njezine promjene namjene koja je povod izvlaštenja, odnosno prije isključivanja zemljišta buduće javne namjene iz daljnjeg konjunkturnog razvoja u smislu privatnoga gospodarskog korištenja i stvaranja dobiti **(načelo prethodnog učinka)** (čl.4. st.1. t.43.).
- **Površina javne namjene** je svaka površina čije je korištenje namijenjeno svima i pod jednakim uvjetima (javne ceste, nerazvrstane ceste, ulice, biciklističke staze, pješačke staze i prolazi, trgovi, tržnice, igrališta, parkirališta, groblja, parkovne i zelene površine u naselju, rekreacijske površine i sl.) (ZOPU, čl.3. st.1. t.27. NN 153/13, 65/17).

Primjena načela prethodnog učinka

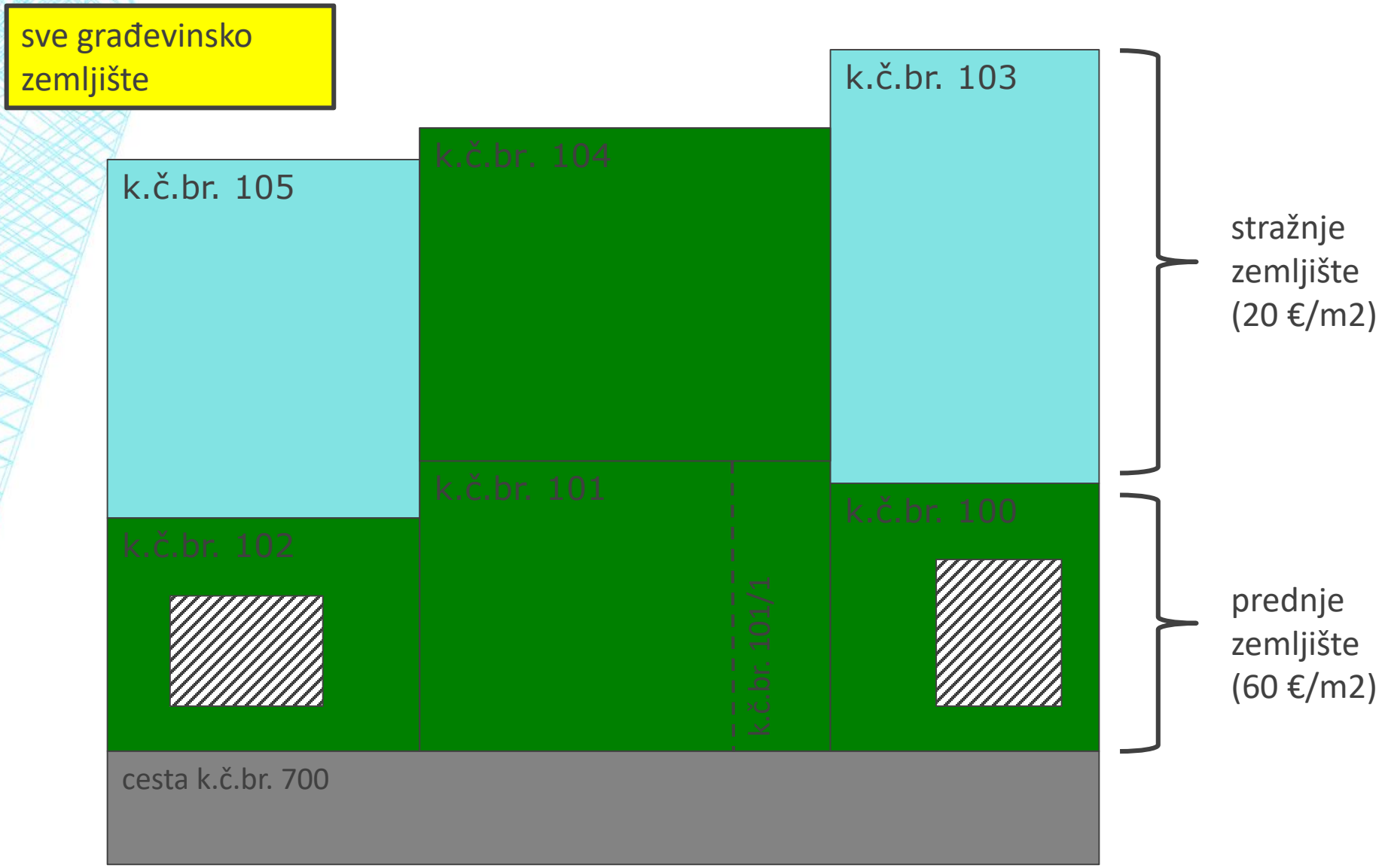


Kategorije zemljišta

Pravilnik u čl. 10. definira sljedeće kategorije zemljišta:

1. **Prva kategorija zemljišta** koja obuhvaća katastarske čestice na kojima su ispunjeni uvjeti za izdavanje građevinske dozvole prema posebnom zakonu kojim se uređuju pitanja gradnje.
2. **Druga kategorija zemljišta** koja obuhvaća katastarske čestice na građevinskom zemljištu za koje su doneseni svi propisani prostorni planovi ali se zbog pravnih ili stvarnih razloga ne može ishoditi građevinska dozvola prema posebnom zakonu kojim se uređuju pitanja gradnje.
3. **Treća kategorija zemljišta** obuhvaća katastarske čestice na građevinskom zemljištu za koje nisu doneseni svi propisani prostorni planovi.
4. **Četvrta kategorija zemljišta** obuhvaća ostalo zemljište izvan građevinskog područja.

Primjer za kategorije zemljišta i tržišni model



Primjena ZPVN-a 2015. – 2018.

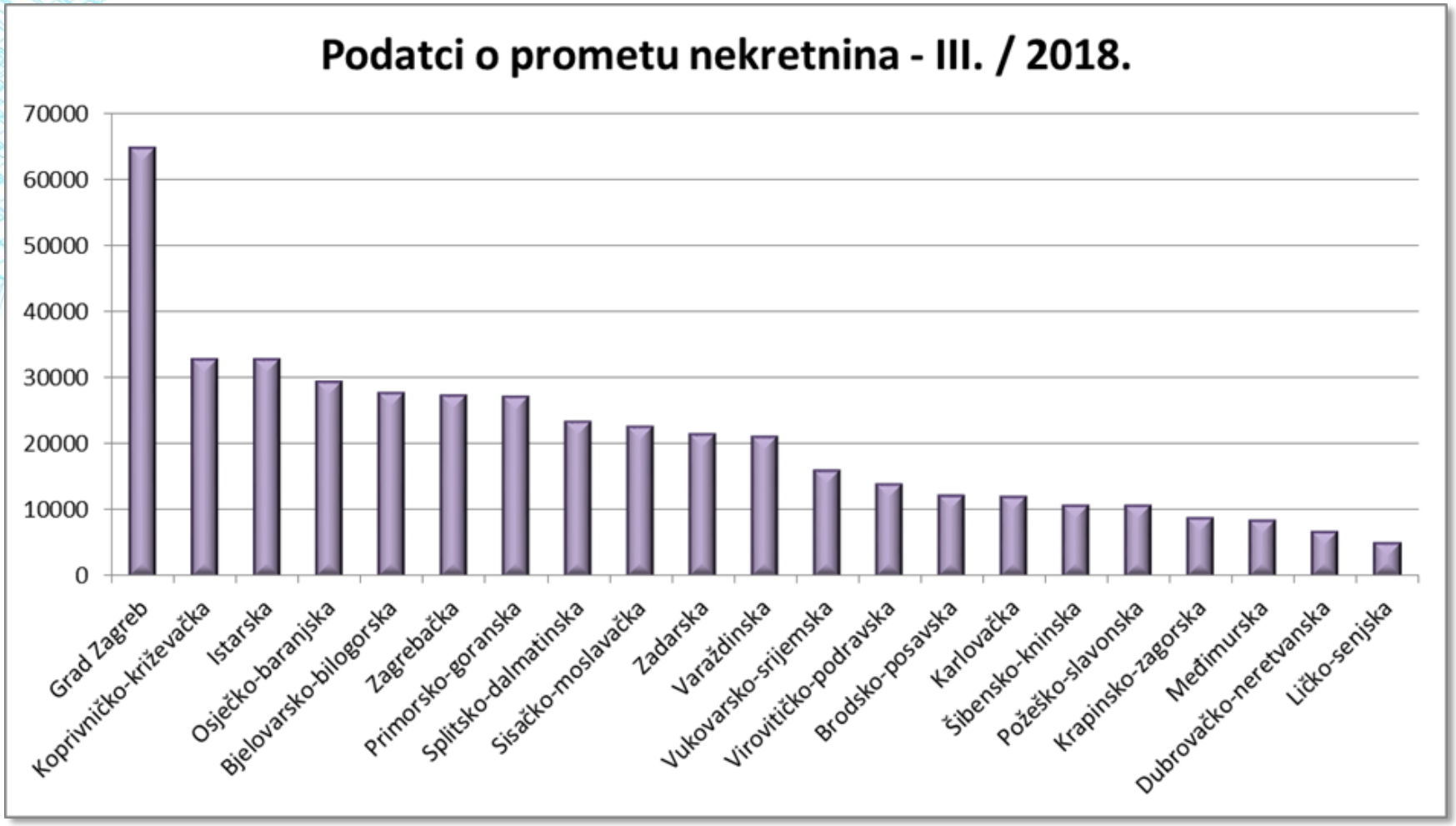
Danas se tržišna vrijednost nekretnine prema odredbama ZPVN-a traži u sljedećim zakonima RH:

- Zakon o vlasništvu i drugim stvarnim pravima;
- Zakon o izvlaštenju i određivanju naknade;
- Zakon o prostornom uređenju;
- Zakon o stambenom potrošačkom kreditiranju;
- Zakon o upravljanju i raspolaganju državnom imovinom Republike Hrvatske (kao i konačni prijedlog Zakona o upravljanju državnom imovinom);
- konačni prijedlog Zakona o poljoprivrednom zemljištu.

Primjena ZPVN-a 2015. – 2018.

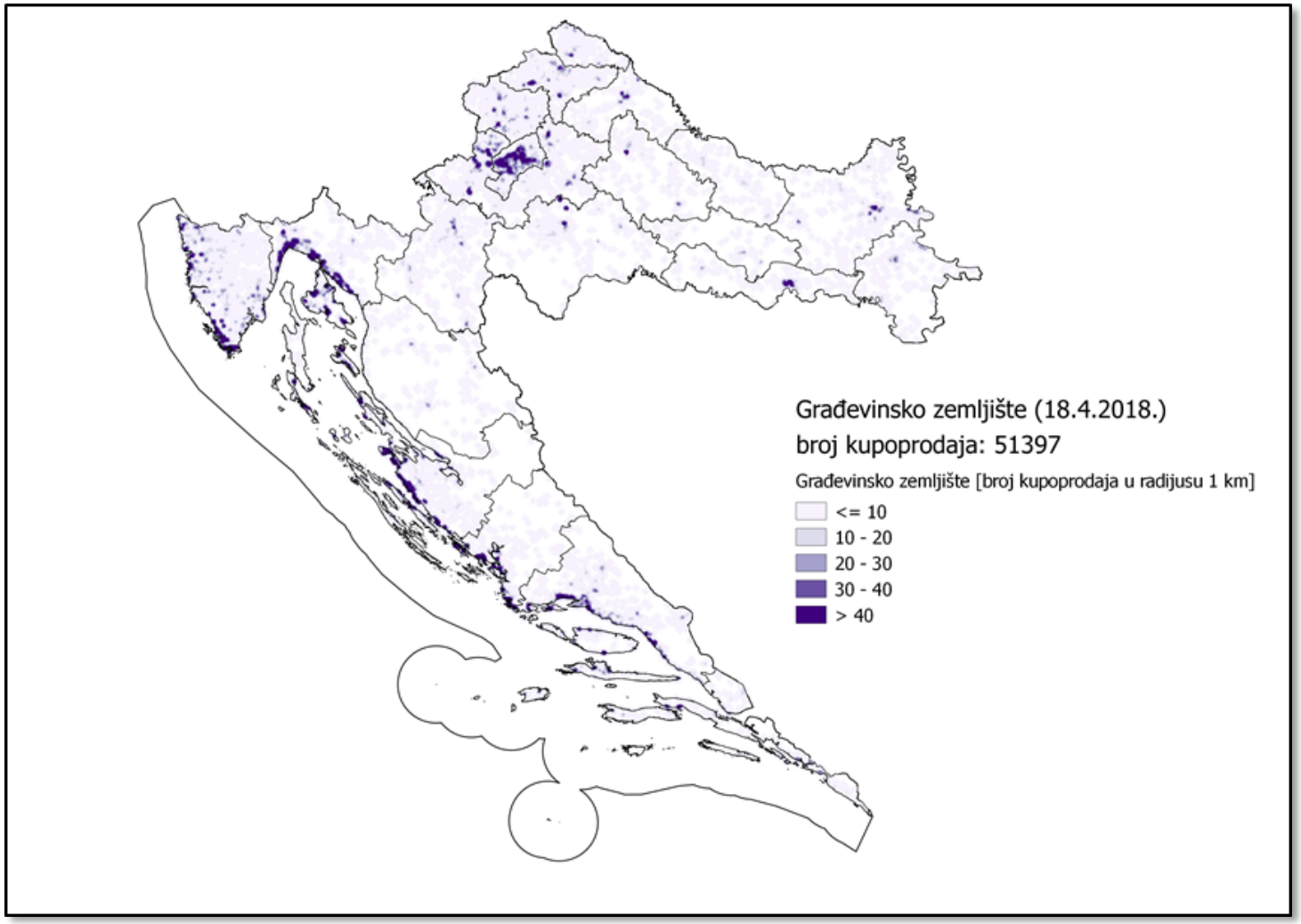
- **eNekretnine** se u kontinuitetu unaprjeđuju
- **VPP** redovito zasjeda, daje obvezujuća mišljenja, izrađuje II. procjene...
- Do kraja 2018. VPP će objaviti **cjenovni blokovi** za cijelu RH
- Do kraja 2018. VPP će objaviti **koeficijente prilagodbe** za troškovnu vri.
- Ove godine po prvi puta će se izraditi i objaviti **Izvješće o tržištu nekretnina** prema ZPVN-u
- Ove godine će se donijeti
- iz Ministarstva financija, Porezne uprave do danas preneseno podaka za **530.000** transakcija nekretnina
- Trenutno u eNekretninama registrirano **1.300** stručnih osoba
- MGIPU provodi **upravni nadzor** nad provedbom ZPVN-a
- U 2017. god. PP su obradila **1.184** proc. elaborata i na doradama elaborata ostvarena je ukupna razlika od **13.447.120,99 kn**

Primjena ZPVN-a 2015. – 2018.



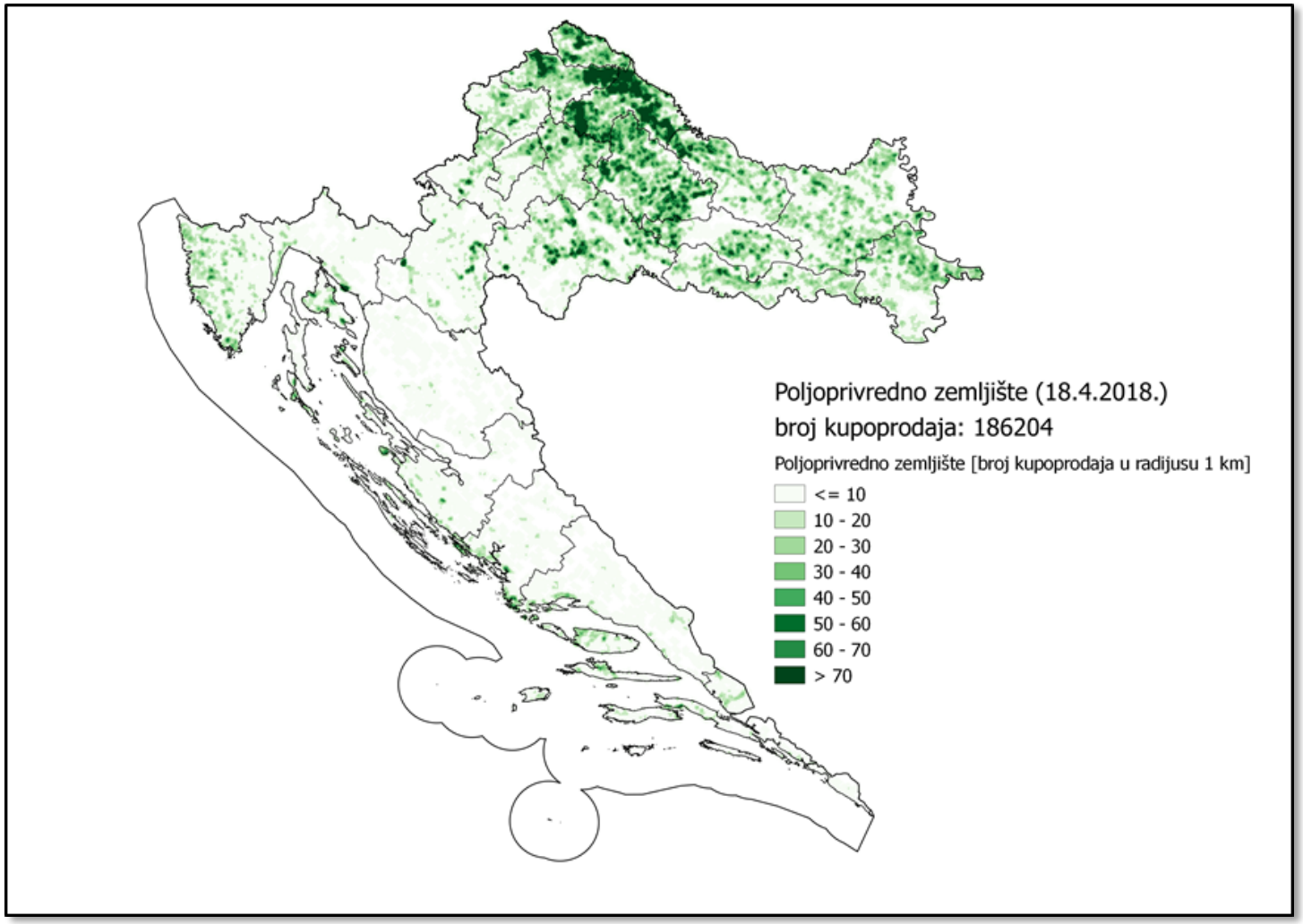
Izvor: APIS-IT

Primjena ZPVN-a 2015. – 2018.



Izvor: APIS-IT

Primjena ZPVN-a 2015. – 2018.



Izvor: APIS-IT

Primjena ZPVN-a 2015. – 2018.

Problematika u primjeni ZPVN-a:

- Nedostatak/nesređenost temeljnih državnih registara o nekretninama
- Potrebna promjena sustava naplate poreza na promet nekretnina
- Nedostatna znanja kod procjenitelja i naručitelja procjena

Potrebne kompetencije procjenitelja vrlo dobro su razrađene u *Minimum Educational Requirements* (MER-TEGoVA) :

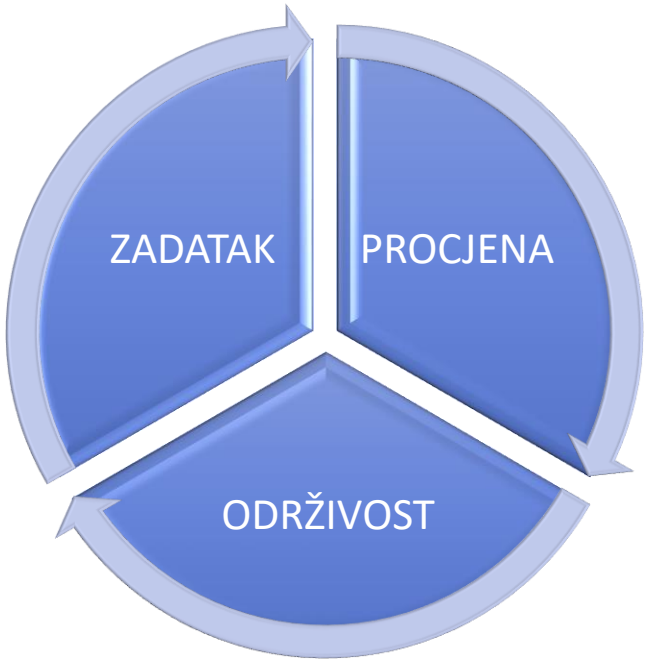
a) **Procjenitelji moraju razumijevati:** načela ekonomske teorije, primijenjenu ekonomiju nekretnina te poslovanje i financije.

b) **Procjenitelji moraju imati opće znanje o:** oglašavanju nekretnina, energetskoj učinkovitosti, zaštiti okoliša, gradnji i konstrukcijama te o prostornom planiranju.

c) **Procjenitelji moraju imati dubinsko znanje o:** pravnim propisima o nekretninama, propisima koji uređuju gradnju i prostorno uređenje, javnim politikama, profesionalnoj praksi vrednovanja, propisanim načelima i metodama procjene vrijednosti nekretnina.

Zaključno

- Procjena vrijednosti nekretnina je složena i interdisciplinarna djelatnost
- Ostvaren je značajan napredak u sustavu procjene vrijednosti nekretnina u RH i s time povećana pravna sigurnost kao i investicijska klima
- Potrebno nadokanditi zaostatke od razvijenijih zemalja (edukacija, državni registri, evaluacija podataka...)



Zahvaljujem na pažnji