



Naslovnica > Pristup informacijama > Česta pitanja i odgovori > Područje procjene vrijednosti
nekretnina > Pitanja i odgovori vezani uz Zakon o procjeni vrijednosti nekretnina, Pravilnik o metodama
procjene vrijednosti nekretnina i Pravilnik o informacijskom sustavu tržišta nekretnina >

Pitanja i odgovori vezani uz Zakon o procjeni vrijednosti nekretnina, Pravilnik o metodama procjene vrijednosti nekretnina i Pravilnik o informacijskom sustavu tržišta nekretnina

15.02.2023. – Što je procjembeni elaborat, koja mu je namjena i što sadrži?

Procjembeni elaborat definiran je Zakonom o procjeni vrijednosti nekretnina (NN 78/15) (dalje u tekstu: Zakon) kao dokument kojim se procjena vrijednosti nekretnina jasno i transparentno prezentira u pisanom obliku. Obuhvaća nalaz i mišljenje stalnoga sudskog vještaka za procjenu nekretnina ili procjenu stalnoga sudskog procjenitelja. Svaki odabir parametara korištenih u procjeni vrijednosti nekretnina obvezno se obrazlaže u procjembenom elaboratu.

Procjembeni elaborat je vjerodostojna isprava za donošenje odluka u upravnim i sudskim postupcima te za donošenje investicijskih i drugih odluka.

Procjembeni elaborat mora biti izrađen sukladno odredbama Zakona i Pravilnika o metodama procjene vrijednosti nekretnina (NN 105/2015.) (dalje u tekstu: Pravilnik), te ostalim propisima u vezi područja procjene vrijednosti nekretnina, odnosno kako slijedi:

Izrađen procjembeni elaborat, mora imati sve potrebne elemente, oblik i sadržaj sukladno propisanim odredbama članka 67. i 68. Pravilnika.

Elementi procjembenog elaborata su:

- zadatak (izdaje naručitelj procjembenog elaborata, a obuhvaća prostornu identifikaciju nekretnine, dan vrednovanja i dan kakvoće),
- svrha (odnosi se na vrstu pravnoga posla zbog kojega se izrađuje procjembeni elaborat),
- osnovica (odnosi se na osnovicu za vrednovanje),
- metoda i postupak (odnose se na metode i postupke koji su propisani Pravilnikom),
- podatci (odnose se na podatke koji su korišteni prigodom procjene vrijednosti nekretnine),
- zaključak (odnosi se na konačni sud o procijenjenoj vrijednosti nekretnine),
- uporaba dokumenta (odnosi se na vrstu isprave koja će se sastaviti na temelju izrađenog procjembenog elaborata).

Oblik i sadržaj procjembenog elaborata obuhvaća:

- naslovnicu s općim podacima o procjenjivanoj nekretnini, svrsi,

- imenovanje,
- popis primijenjenih propisa te korištene stručne i znanstvene literature,
- zadatak s danom vrednovanja, danom kakvoće, opisom procjenjivane nekretnine, potankom prostornom identifikacijom prema položaju u širem okruženju na temelju katastarskog plana ili drugog kartografskog prikaza, adrese i drugih prostornih podataka te osnovici za vrednovanje,
- rezultate očevida s priloženim karakterističnim fotografijama, stvarnim stanjem procjenjivane nekretnine, obilježjima okolnih nekretnina i drugim odlučnim činjenicama,
- utvrđivanje kakvoće procjenjivane nekretnine pomoću taksativnog nabiranja obilježja nekretnine koja utječu na vrijednost,
- prikaz i analiza općih vrijednosnih odnosa na tržištu nekretnina,
- prikaz i analiza pribavljenih podataka uz navođenje izvora,
- obrazloženje za odabir metode,
- međuvremensko izjednačenje, interkvalitativno izjednačenje odnosno druge analize sukladno općim vrijednosnim odnosima na tržištu nekretnina, kakvoći nekretnine i odabranoj metodi i postupku,
- statističku obradu i izračun s isključivanjem neuobičajenih okolnosti,
- zaključak s napomenom u vezi obračuna važećih poreza koji se primjenjuju prilikom prometa nekretnina, mjestom izrade, datumom izrade, potpisom i pečatom procjenitelja,
- priloge koji bi nepotrebno opterećivali procjembeni elaborat ali su od značaja za jasno i transparentno prezentiranje procjembenog elaborata s potrebnom tehničkom i pravnom dokumentacijom (projekti, lokacijske informacije, izvadci iz prostornih planova, građevinske i lokacijske dozvole, uvjerenja, potvrde, izjave i druge isprave) te pomoćne izračune za utvrđivanje nužnih podataka ako su isti izvedeni za potrebe procjenjivane nekretnine.

Prema prethodno navedenom, važno je napomenuti da prvi korak u postupku vrednovanja nekretnine predstavlja određivanje svrhe koja se navodi na naslovnici procjembenog elaborata i koja se odnosi na vrstu pravnoga posla zbog kojega se izrađuje procjembeni elaborat, izrada zadatka za procjenu vrijednosti nekretnine kojeg izdaje naručitelj procjembenog elaborata, a obuhvaća prostornu identifikaciju nekretnine, dan vrednovanja i dan kakvoće sukladno odredbi članka 67. stavak 2. Pravilnika, a isto se prilaže procjembenom elaboratu sukladno odredbi članka 68. stavka 1. točki 4. Pravilnika. Prilikom zadavanja zadatka, naručitelj može zatražiti pomoć procjenitelja radi ispravnog definiranja zadatka, pri čemu treba pažljivim pristupom odrediti dan vrednovanja koji predstavlja datum na koji se odnosi procjena vrijednosti nekretnine sukladno odredbi članka 4. stavak 1. točke 5. Zakona i odrediti dan kakvoće koji predstavlja datum na koji se odnosi stanje (kakvoća) nekretnine koje je mjerodavno za procjenu vrijednosti nekretnine sukladno odredbi članka 4. stavak 1. točka 4. Zakona.

Prethodno navedeno potrebno je radi pravilnog započinjanja postupka odnosno nastavno podnošenja pisanog zahtjeva za izdavanje izvotka iz zbirke kupoprodajnih cijena iz sustava eNekretnine za stvarnu vrstu i namjenu procjenjivane nekretnine sukladno odredbi članka 57. stavak 4. Zakona.

Procjembeni elaborat je dokument kojim se procjena vrijednosti nekretnina jasno i transparentno prezentira u pisanom obliku sukladno odredbama članka 5. stavcima 1. i 5. Zakona, a svaki odabir parametara korištenih u procjeni vrijednosti nekretnina obvezno se obrazlaže u procjembenom elaboratu. Slijedom toga, procjenitelj niti u jednom dijelu procjembenog elaborata ne smije uključivati neargumentirane podatke, parametre i nezakonite koeficijente, a prvenstveno vezano na temeljno načelo održivosti nakon provjere prema odredbi članka 22. stavak 1. Zakona. Dopusštena je uporaba samo podataka i drugih parametara, koeficijenata koji su javno objavljeni iz povjerljivih izvora (propisi, znanstveni i stručni članci i sl.) ili računski izvedeni iz tržišnih podataka, uz nužnu argumentaciju. Korištenje podataka određenih paušalnim pristupom i zaključivanjem te bez navođenja izvora je strogo protivno odredbama Zakona, a prvenstveno je protivno odredbama članka 22. stavcima 1. i 2. Zakona. Prethodno spomenutim odredbama (članka 22. stavcima 1. i 2. Zakona), propisano je da procjena vrijednosti nekretnina mora biti izrađena pažnjom dobrog stručnjaka, uzimajući u obzir sve raspoložive dokaze kako bi

rezultat bio održiv nakon provjere te da podatci korišteni za izradu procjene vrijednosti nekretnine, osim osobnih podataka prema posebnom zakonu kojim se uređuje zaštita osobnih podataka, trebaju biti javno dostupni, uz precizno navođenje njihova izvora ili se izvor podataka treba priložiti procjembenom elaboratu, a odredbom članka 68. stavak 1. točka 8. Pravilnika propisano je da su prikaz i analiza pribavljenih podataka (uz navođenje izvora) sastavni dio sadržaja procjembenog elaborata.

Odredbom članka 22. stavak 3. Zakona propisano je da se procjena vrijednosti nekretnine izrađuje na temelju općih vrijednosnih odnosa na tržištu nekretnina na dan vrednovanja i stanja nekretnine na dan kakvoće. Nadalje, naslov i izvor podataka za utvrđivanje općih vrijednosnih odnosa treba navesti u procjembenom elaboratu te podatke jasno i transparentno prikazati, sukladno odredbi članka 22. stavak 2. Zakona i odredbi članka 68. stavak 1. točke 7. Pravilnika.

Veliku važnost treba posvetiti prikupljanju i analizi pribavljenih podataka jer kvalitetni podatci su preduvjet za kvalitetnu procjenu. Napominje se da se do tržišne vrijednosti dolazi jedino preko tržišnih podataka, a prema odabiru podataka procjenitelj treba pristupiti nepristrano i stručno sagledati sve činjenice i okolnosti. Stoga je odredbom članka 57. stavak 4. Zakona propisano da se u svrhu provedbe ovoga Zakona raspoloživi podatci iz stavaka 1. i 2. ovoga članka mogu, na temelju pisanog zahtjeva, pribavljati iz eNekretnina i isprava o kupoprodaji nekretnina koje su uložene u zbirku isprava zemljišnoknjižnih odjela. Napominje se da korištenje podataka u procjembenim elaboratima, koji su od strane procjenitelja samostalno pribavljani iz zbirke kupoprodajnih cijena iz sustava eNekretnina, nije u skladu s odredbom članka 57. stavka 4. Zakona. Nadalje, skreće se pozornost na odredbu članka 57. stavka 6. Zakona, kojom je propisano da je moguće, u slučaju nedostatka podataka na području nekretnine za koju se izrađuje procjena vrijednosti (uz dodatnu analizu i interkvalitativno izjednačenje), upotrijebiti i druge podatke koji su dostupni na usporedivim drugim područjima. Usporedivost područja utvrđuje se prema gospodarskim, prostornim, prostorno-planskim i demografskim pokazateljima. Jedan od pokazatelja prikladnosti zamjenskog područja je i indeks razvijenosti jedinica lokalne samouprave prema Odluci o razvrstavanju jedinica lokalne i područne (regionalne) samouprave prema stupnju razvijenosti (NN 132/2017.) koja se primjenjuje od 1. siječnja 2018. godine. Prilikom usporedbe područja s približnim indeksom razvijenosti, potrebno je pripaziti i na sva druga obilježja područja i nekretnine za koju će se pronaći podatci, kako bi ta obilježja u najvećoj mjeri podudarno odgovarala procjenjivanoj nekretnini. Dakle, može se pronaći drugo adekvatno područje podataka, prema podudarnom indeksu razvijenosti, te postupak provesti sukladno Zakonu. Ne može se koristiti drugo područje s bilo kojim indeksom razvijenosti i upotrijebiti vrijednosti iz omjera indeksa razvijenosti za korekciju cijene. Zaključno, kada se u procjembenom elaboratu pribavljaju podatci s predmetnog i/ili usporedivog područja potrebno je podatke (izvatke) pribaviti na Zakonom propisani način.

U procjembenom elaboratu mora biti detaljno dano obrazloženje za odabir metode, u postupku izrade procjene, kako je to propisano odredbom članka 23. stavak 2. Zakona.

U slučaju da je za procjenu vrijednosti predmetne nekretnine odabrana poredbena metoda te da bi se koristile poredbene cijene pribavljenih poredbenih nekretnina, onda iste moraju pokazivati dovoljno podudarnih obilježja s procjenjivanom nekretninom, a sve sukladno odredbama članka 19. i članka 35. stavak 1. Pravilnika. Potrebno je da procjenitelj u procjembenom elaboratu jasno i transparentno prezentira sve podatke predmetne procjenjivane nekretnine i odabranih poredbenih nekretnina (opis nekretnine, njihova obilježja, daljnja obilježja i posebna značajna obilježja te prostornu identifikaciju prema položaju u širem okruženju na temelju katastarskog plana ili drugog kartografskog prikaza, adrese i drugih prostornih podataka te navede pune nazive i izvore povezane prostorno-planske i druge dokumentacije) te dokaže da su odabrane poredbene nekretnine odgovarajuće podudarne za izračun, a sve kako bi konačni rezultat procjene bio održiv nakon provjere prema propisanoj odredbi članka 22. stavak 1. Zakona.

Međuvremensko izjednačenje je postupak preračunavanja razlika u konjunkturi do kojih dolazi zbog promjena općih vrijednosnih odnosa na tržištu nekretnina tijekom vremena pomoću indeksnih nizova. Spomenuto preračunavanje provodi se od dana kupoprodaje/zakupa poredbenih cijena na aktualne opće vrijednosne odnose

na tržištu nekretnine koji vrijede na dan vrednovanja na temelju indeksnih nizova koji su javno objavljeni od relevantnih institucija (npr. indeksi Državnog zavoda za statistiku). Odredbom članka 7. Pravilnika propisano je da je pomoću indeksnih nizova dozvoljeno međuvremensko izjednačenje kupoprodajnih cijena poredbenih nekretnina koje su ugovorene najviše četiri godine unatrag u odnosu na dan vrednovanja, te ako procjenitelj raspolaže dovoljnim brojem kupoprodajnih cijena poredbenih nekretnina koje su vremenski bliže danu vrednovanja od spomenutog najvišeg vremenskog razdoblja, starije kupoprodajne cijene se isključuju iz daljnjeg izračuna, a njihovo isključivanje treba obrazložiti u procjembenom elaboratu.

Interkvalitativno izjednačenje obilježja poredbenih nekretnina s obilježjima predmetne (procjenjivane) nekretnine može se provoditi na temelju koeficijenata za preračunavanje u smislu članka 4. stavak 1. točka 14. Zakona, dodataka ili odbitaka, regresijskih analiza ili drugog prikladnog načina, ali isključivo na temelju podataka odnosno parametara koji su javno objavljeni iz povjerljivih izvora (propisi, znanstveni i stručni članci i sl.) ili računski izvedeni iz tržišnih podataka, uz obveznu argumentaciju, a korištenje podataka određenih paušalnim zaključivanjem i bez navođenja izvora je strogo zabranjeno i protivno odredbama Zakona, a prvenstveno je protivno odredbama članka 22. stavcima 1. i 2. Zakona. Kod provođenja interkvalitativnog izjednačenja važno je uzeti u obzir odredbu članka 19. Pravilnika, kojom je propisano dovoljna podudarnost svake usporedne nekretnine u odnosu na predmetnu (procjenjivanu) nekretninu odnosno da korištene poredbene cijene, približne vrijednosti zemljišta i poredbeni pokazatelji izgrađenih katastarskih čestica (faktori zgrade i faktori prihoda) svojim obilježjima katastarske čestice dokazuju dovoljnu podudarnost s obilježjima procjenjivanje katastarske čestice ako razlike u vrijednosti korištenih dodataka i odbitaka za interkvalitativno izjednačenje ne prelazi 40 % izlazne vrijednosti.

Nakon međuvremenskog i interkvalitativnog izjednačenja, poredbene cijene i dalje međusobno odstupaju te je sukladno odredbama članka 4. Pravilnika potrebno statističkom obradom provesti utvrđivanje utjecaja neuobičajenih i osobnih okolnosti koje se prepoznaju ako kupoprodajne cijene ili drugi podatci značajno odstupaju od kupoprodajnih cijena i drugih podataka u usporedivim slučajevima, a odnose se na pojedinačna odstupanja kupoprodajnih cijena veća od $\pm 30\%$ od prosječne kupoprodajne cijene odabranih poredbenih nekretnina. Također, spomenuto značajno odstupanje može se odnositi i na pojedinačna odstupanja kupoprodajnih cijena koja su veća od \pm dvostrukog standardnog odstupanja od prosječne kupoprodajne cijene poredbenih nekretnina nakon provođenja međuvremenskog i interkvalitativnog izjednačenja (pravilo 2-sigma). Nadalje, treba naglasiti da je odredbom stavka 3. istog članka Pravilnika propisano da u slučaju znatnijih pojedinačnih odstupanja koja prekoračuju većinu iznosa poredbenih kupoprodajnih cijena, procjenitelj može iste isključiti iz daljnjeg izračuna prije provođenja međuvremenskog i interkvalitativnog izjednačenja (eliminacija netipičnih iznosa), a njihovo isključivanje treba obrazložiti u procjembenom elaboratu.

U slučaju odabira i korištenja prihodovne metode (koja se sukladno Zakonu primjenjuje za utvrđivanje tržišne vrijednosti nekretnina čija je svrha stvaranje prihoda te se koriste podaci o prihodima od nekretnina, a ne od ukupnog poslovanja tvrtke) u procjembenom elaboratu, procjenitelj se treba pridržavati propisanih odredbi Zakona i Pravilnika, kojim je propisana i razrađena primjena prihodovne metode odnosno njezine inačice (opća prihodovna metoda, pojednostavljena prihodovna metoda, periodična prihodovna metoda). Procjenitelj treba obratiti pažnju na korištene parametre u prihodovnoj metodi, koji mogu radi neodgovarajućeg poznavanja utjecaja i njihovog pogrešnog odabira imati utjecaj na rezultat, a najčešće se odnose na pogreške: utvrđivanja korisne površine, utvrđivanja ukupnog odnosno čistog prihoda, utvrđivanja kamatne stope na nekretninu, utvrđivanja troškova gospodarenja, utvrđivanja vrijednosti zemljišta. Svi korišteni parametri i koeficijenti moraju biti obrazloženi i argumentirani u procjembenom elaboratu sukladno odredbama članka 5. stavcima 1. i 5. te članka 22. stavak 1. Zakona.

U slučaju odabira i korištenja troškovne metode u procjembenom elaboratu, važno je naglasiti da sukladno odredbi članka 21. Zakona u troškovnoj metodi osnovica za procjenu vrijednosti nekretnina nije tržišna vrijednost nekretnine, ali se primjenom koeficijenata prilagodbe troškovna vrijednost može preračunati na tržišnu

vrijednost. Sukladno odredbi članak 25. stavak 1. točke 1. Pravilnika, koeficijenti za prilagodbu troškovne vrijednosti se izводе iz odnosa prikladnih kupoprodajnih cijena s odgovarajućim troškovnim vrijednostima, primjerice samostojećih obiteljskih kuća i obiteljskih kuća u nizu. Troškovna vrijednost nekretnine dobiva se kao zbroj vrijednosti pripadnog zemljišta (procijenjenog poredbenom metodom ili utvrđenog iz približne vrijednosti zemljišta ako obilježja procjenjivane katastarske čestice pokazuju dovoljnu podudarnost s obilježjima uzorčestice), normalnih troškova gradnje za zgradu koji su umanjeni zbog gospodarskog zastarijevanja, vrijednosti vanjskih dijelova nekretnina, uređaja i opreme. Za normalne troškove gradnje najčešće se koristi Standardna kalkulacija radova u visokogradnji – Bilten IGH. Normalnim troškovima gradnje pripadaju i obično nastali uzgredni troškovi. U svakom postupku usporedbe podataka primjenjuje se načelo sukladnosti modela prema kojem se samo međusobno usporedivi podatci mogu uspoređivati. Nakon što su sagledani svi prepoznatljivi utjecaji na troškovnu vrijednost nekretnine, tako dobivena vrijednost nekretnine još ne predstavlja njezinu tržišnu vrijednost. Transformacija troškovne vrijednosti nekretnine provodi se uz pomoć koeficijenta za prilagodbu troškovne vrijednosti (članak 53. stavak 1. i članak 25. Pravilnika). Procjenitelj niti u jednom dijelu procjemenog elaborata ne može uključivati neargumentirane podatke (članak 22. stavak 1. Zakona). Dopuštena je uporaba samo koeficijenata koji su javno objavljeni iz povjerljivih izvora (propisi, znanstveni i stručni članci, i sl.) ili računski izvedeni iz tržišnih podataka (na temelju analize sa minimalno tri prikladne nekretnine uz propisana ograničenja moguće je izračunati koeficijent prilagodbe), uz nužnu argumentaciju. Svaki drugačiji način rada izrade procjemenog elaborata protivan je propisima.

Procjenitelj u zaključku procjemenog elaborata mora iskazati konačnu tržišnu vrijednost predmetne nekretnine, s napomenom u vezi obračuna važećih poreza koji se primjenjuju prilikom prometa nekretnina odnosno jasno prikazati da li je procijenjena vrijednost nekretnine iskazana s ili bez PDV-a odnosno je li iskazana u bruto ili neto iznosu (s obzirom na ulazne podatke) kako je propisano odredbom članka 68. stavak 1. točke 12. Pravilnika. Naručitelj procjemenog elaborata za utvrđenu konačnu vrijednost mora raspolagati punom informacijom odnosno s jasnim podatkom da li je u konačan iznos uključen ili nije uključen PDV (s obzirom na ulazne podatke) kako bi mogao u daljnjem postupku i prometu odnosno utvrđeni status poreznog obveznika (fizička ili pravna osoba) formirati odluke i financijsku dokumentaciju.

Procjenitelj se prilikom izrade procjemenog elaborata mora držati redoslijeda u načinu rada iz članka 68. Pravilnika te izraditi procjembeni elaborat sukladno odredbi članka 22. stavak 1. Zakona odnosno procjenu vrijednosti nekretnine mora izraditi pažnjom dobrog stručnjaka, uzimajući u obzir sve raspoložive dokaze, kako bi rezultat bio održiv nakon provjere. Svaka procedura, od utvrđivanja kakvoće nekretnine, preko zahtjeva za izdavanjem izvotka iz zbirke kupoprodajnih cijena iz sustava eNekretnine, korištenja podataka, odabir metode i drugih postupaka do međuvremenskog i interkvalitativnog izjednačenja te eventualnog uzimanja u obzir posebnih značajnih obilježja procjenjivane nekretnine, prikaz rezultata i ostalo, mora biti računski i tekstualno analizirana i obrazložena u procjemenom elaboratu te izvedena u skladu s propisanim odredbama Zakona i pripadnih pravilnika, a sve kako bi procjembeni elaborat bio upotrebljiv i vjerodostojna isprava za donošenje odluka u daljnjim postupcima koje nastavno slijede.

14.2.2023. – Na koji način upravna tijela županije, Grada Zagreba odnosno velikoga grada trebaju provoditi evaluaciju i izdavati podatke iz zbirke kupoprodajnih cijena sustava eNekretnine za promet nekretnina na budućim i trajnim površinama javne namjene?

Namjena prostora, površina, zemljišta, odnosno građevina je planirani sustav korištenja prostora, površina, zemljišta, mora odnosno uporabe građevina, određena, odnosno propisana prostornim planom sukladno odredbi članka 3. stavka 1. točke 22. Zakona o prostornom uređenju (NN 153/13, 5/17, 114/18, 39/18 i 98/19) (dalje u tekstu: ZPU).

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.) sukladno odredbi članka 3. stavka 1. točke 32. ZPU-a.

Odredbom članka 3. stavka 3. Zakona o procjeni vrijednosti nekretnina (NN 78/15), propisano je da se vrijednost nekretnina za koje ne postoji tržište, procjenjuje na temelju tržišnih modela.

Odredbom članka 18. stavka 4. podstavka 4. Pravilnika o informacijskom sustavu tržišta nekretnina (NN 68/20), propisano je da se podacima preuzetim od Porezne uprave za buduće i trajne površine javne namjene u zbirci kupoprodajnih cijena (dalje u tekstu: ZKC) dodjeljuje status neuobičajene ili osobne okolnosti.

Slijedom navedenog, podatke za nekretnine na površinama javne namjene odnosno na površinama koje nisu planirane za ostvarivanje privatnog gospodarskog korištenja i stvaranja dobiti (primjerice: športsko – rekreacijske (R, R1 – R5), vodne površine (V), posebne (N), površine infrastrukturnih sustava (IS), groblje (G), javne i društvene (D, D1 – D8), turistička – luka posebne namjene – privezište – turističke luke – marina – nautički centar (L, L1 – L4) i javne zelene površine (Z1 – Z4)) uputno je u ZKC označavati statusom „neuobičajene i osobne okolnosti“ te ne mogu biti podatci odabrani za izradu izvadaka iz ZKC-a.

Za podatke preuzete od Porezne uprave za nekretnine na kojim je površinama važećim prostornim planom moguće ostvariti privatno gospodarsko korištenje (npr. na površinama na kojima je prema važećoj prostorno planskoj dokumentaciji dopuštena gradnja propisanih sadržaja i osobama koje nisu osobe javnog prava), a podatci o prometu nekretnina smatraju se tržišnim podacima, u ZKC-a provodi se postupak evaluacije u cilju dodjeljivanja konačnog statusa provedena evaluacija (sukladno propisanim odredbama članka 18. Pravilnika).

22.11.2022. – Obraćamo se u vezi primjene Zakona o procjeni vrijednosti nekretnina („Narodne novine“ broj 78/2015) (dalje u tekstu: ZPVN), u postupcima osiguranja dokaza i postupcima izvlaštenja, koji se provode temeljem Zakona o izvlaštenju i određivanju naknade („Narodne novine“ broj 74/14, 69/17 i 98/19) (dalje u tekstu: ZION), a u kojim postupcima je Grad korisnik izvlaštenja, a nadležno upravno tijelo za provedbu postupka izvlaštenja je Županija.

Glede predmetnih postupka, postavljaju se pitanja:

Je li potrebno ishoditi mišljenje procjeniteljskog povjerenstva?

Tko je zadužen dati nalog procjenitelju za eventualno usklađenje procjembenog elaborata?

Je li mišljenje procjeniteljskog povjerenstva obvezujuće za voditelja postupka u Županiji?

Bi li negativno mišljenje procjeniteljskog povjerenstva na procjenu po kojoj je doneseno rješenje o izvlaštenju bilo osnova za izricanje žalbe od strane Grada kao korisnika izvlaštenja?

Nadalje, ukoliko procjeniteljsko povjerenstvo ne izda pozitivno mišljenje na dostavljene procjembene elaborate traži se uputa o daljnjem postupanju Grada, odnosno postavljaju se pitanja:

Smije li Grad u tom slučaju ponuditi zaključenje kupoprodajnog ugovora vlasniku odnosno posjedniku nekretnine (u postupcima osiguranja dokaza), da bi ispunio pretpostavku za pokretanje postupka izvlaštenja?

Ako Grad ne smije ponuditi zaključenje kupoprodajnog ugovora vlasniku odnosno posjedniku nekretnine smije li i na koji način davati uputu procjenitelju koji je izradio procjembeni elaborat kako bi isti uskladio s

odredbama ZPVN? Što ako procjenitelj to odbije učiniti?

Koja je obveza tijela koje vodi postupak odnosno Županije i da li ista uopće postoji, ako je korisnik izvlaštenja odnosno Grad upozna s mogućim negativnim mišljenjem procjeniteljskog povjerenstva u trenutku kada je poslana vlasnicima odnosno posjednicima?

Da li Grad može smatrati da je samim činom slanja procjene korisniku izvlaštenja i vlasniku odnosno posjedniku, voditelj postupka u tijelu koje provodi postupak osiguranja dokaza po službenoj dužnosti provjerio da je procjena izrađena u skladu sa ZPVN?

Na temelju upita u vezi primjene odredbi ZPVN, u postupcima osiguranja dokaza i izvlaštenja, u nastavku se daje tumačenje:

Sukladno odredbi čl. 12. st. 1. alineja 3. ZPVN–a, procjeniteljsko povjerenstvo, na zahtjev JLS, za vlastite potrebe, daje mišljenje o usklađenosti procjembenih elaborata s odredbama ZPVN–a. Sukladno odredbi st. 2. istoga članka, sva mišljenja procjeniteljskog povjerenstva obvezujuća su za upravna tijela JLS u svim postupcima stjecanja i stvarnopravnog raspolaganja nekretninama odnosno u svim postupcima za koje se izrađuje procjembeni elaborat. U slučaju negativnog mišljenja procjeniteljskog povjerenstva na procjembeni elaborat koji je izrađen u postupku osiguranja dokaza o stanju i vrijednosti nekretnine odnosno izvlaštenja, JLS ne smije tako dobiveni procjembeni elaborat prihvatiti kao mjerodavan za sporazumno rješavanje imovinsko–pravnih odnosa s izvlaštenikom. U protivnom, dopustilo bi se protuzakonito djelovanje.

Upravno tijelo pred kojim se vodi postupak osiguranja dokaza o stanju i vrijednosti nekretnine, odnosno izvlaštenja, naručitelj je procjembenog elaborata sukladno odredbi čl. 3 st. 2. ZPVN–a, a JLS, kao korisnik izvlaštenja, je samo jedna od stranaka koju u postupku pred upravnim tijelom zastupa njezin punomoćnik. Stručni prijedlozi i mišljenja procjeniteljskog povjerenstva obvezujući su za JLS (čl. 12. st. 2. ZPVN–a) pa punomoćnik, upravo na temelju stručnog i obrazloženog mišljenja procjeniteljskog povjerenstva, argumentirano zastupa stav JLS na okolnost usklađenosti procjembenog elaborata s odredbama ZPVN–a. Ističe se da sve odluke procjeniteljskog povjerenstva moraju biti obrazložene. U slučaju negativnog mišljenja procjeniteljskog povjerenstva, punomoćnik JLS će pred upravnim tijelom zatražiti ispravak odnosno dopunu procjembenog elaborata. Upravno tijelo, kao naručitelj procjembenog elaborata, u tom slučaju zatražit će očitovanje procjenitelja na navode punomoćnika JLS odnosno dopunu procjembenog elaborata.

Ako se punomoćnik JLS u postupku osiguranja dokaza o stanju i vrijednosti nekretnine očituje da procjembeni elaborat odnosno njegova dopuna nisu izrađeni u skladu s odredbama ZPVN–a, da slijedom toga nije postignut sporazum odnosno da nisu ispunjeni uvjeti za pokretanje postupka izvlaštenja, predmnijeva se da će se postupak obustaviti odnosno završiti te da će se pokrenuti novi postupak osiguranja o stanju i vrijednosti nekretnine s drugim procjeniteljem. Navedeno se temelji na odredbi čl. 52. st. 2. i čl. 66. st. 6. Zakona o općem upravnom postupku.

Upravno tijelo koje vodi postupak osiguranja o stanju i vrijednosti nekretnine odnosno izvlaštenja dužno je voditi računa je li procjenitelj izradio procjembeni elaborat u skladu s odredbama ZPVN–a. Naime, procjembeni elaborat je neupitno dokazno sredstvo u postupcima osiguranja dokaza o stanju i vrijednosti nekretnine odnosno izvlaštenja. Stoga je upravno tijelo koje vodi postupak, potpuno neovisno o mišljenju procjeniteljskog povjerenstva, dužno procjembeni elaborat podvrći logičkoj kritici, te staviti u poredbu s drugim vrstama dokaza koji su provedeni u pojedinom postupku, kako pojedinačno tako i svih zajedno. Dakle, upravno tijelo mora shvatiti i ocijeniti procjembeni elaborat prije svega u sadržajnom pogledu, a stečeno uvjerenje dužno je opravdati uvjerljivim i logičkim razlozima. Slijedom izloženoga, neovisno o mišljenju procjeniteljskog povjerenstva, upravno tijelo koje vodi postupak osiguranja dokaza o stanju i vrijednosti nekretnine odnosno izvlaštenja dužno je voditi računa o tome je li procjembeni elaborat izrađen u skladu s mjerodavnim propisom.

Kada voditelj postupka pošalje procjembene elaborate strankama, tada stranke imaju pravo prigovora i traženja pojašnjenja u vezi tog elaborata.

Voditelj postupka postupa prema ZION, ali i prema Zakonu o općem upravnom postupku. U slučaju da se stručne i obrazložene primjedbe procjeniteljskog povjerenstva, koje u postupku izvlaštenja iznosi punomoćnik JLS ne prihvate od strane voditelja postupka, to onda predstavlja osnovu za podnošenje žalbe od strane JLS kao korisnika izvlaštenja.

S obzirom da se u predmetima izvlaštenja radi o konkretnim materijalnim pitanjima, nikome ne bi trebalo biti svejedno kako su izrađene procjene vrijednosti nekretnina, a procjeniteljsko povjerenstvo je upravo osnovano da daje stručna mišljenja o procjenama. Što se tiče brzine postupka i eventualnih zastoja zbog ispravaka procjembenih elaborata ili pokretanja novih postupaka s drugim procjeniteljem, ključno je striktno provoditi zakone, pa i u dijelu zakonskih sankcija ukoliko je potrebno.

17.11.2022. – Kako odrediti mjeru građevinskog korištenja odnosno koeficijent iskoristivosti (ki) u postupku evaluacije nekretnine i upisati te podatke u zbirku kupoprodajnih cijena sustava eNekretnine kada prostornim planovima koeficijent iskoristivosti (ki) nije jednoznačno određen ili je određen kao rasponska vrijednost?

Prema odredbi članka 11. stavka 2. Pravilnika o metodama procjene vrijednosti nekretnina (NN 105/2015.) (dalje u tekstu: Pravilnik) propisano je da se pri utvrđivanju mjere građevinskog korištenja u pravilu uzima najveća dopuštena iskoristivost ako je ona u okolišu stvarno moguća. Ukoliko mjera građevinskog korištenja nije propisana u prostornom planu, mjerodavna je građevinska iskoristivost u neposrednom susjedstvu (interpolacija). Slijedom navedenog prilikom evaluacije pojedinog ugovora u atributu koeficijent iskoristivosti potrebno je upisati onaj koeficijent koji je propisan prostornim planom, a koji ujedno predstavlja najveću moguću iskoristivost predmetnog zemljišta. Također, prilikom evaluacije službenik u napomeni može unijeti one koeficijente koji su također propisani prostornim planom za predmetno zemljište, a koji ne predstavljaju najveću iskoristivost, za koje smatra da bi mogli predstavljati kvalitetan i koristan podatak za neki izvadak u postupku izrade procjene vrijednosti nekretnine. Ukoliko mjera građevinskog korištenja nije propisana u prostornom planu, mjerodavna je građevinska iskoristivost u neposrednom susjedstvu (interpolacija), odnosno moguće se obratiti upravnom tijelu nadležnom za gradnju i prostorno uređenje u čijem djelokrugu je utvrđivanje mjere građevinskog korištenja odnosno utvrđivanja koeficijenta iskoristivosti.

17.11.2022. – Kako odrediti koeficijent iskoristivosti (ki) u postupku evaluacije nekretnine i upisati te podatke u zbirku kupoprodajnih cijena sustava eNekretnine kada je prostornim planovima za mjeru građevinskog korištenja određena dopuštena izgrađenost građevinske čestice (kig)?

U slučajevima kada se postupkom evaluacije utvrdi da je za neku nekretninu prostorno-planskom dokumentacijom propisan samo kig (dopuštena izgrađenost građevinske čestice), ali nije propisan npr. ki max (koeficijent iskoristivosti ukupno), stručne službe mogu preko odnosa građevinske bruto površine (obzirom na propisanu dopuštenu izgrađenost građevinske čestice i broj etaža nadzemno i podzemno) i površine čestice izračunati ki max (koeficijent iskoristivosti ukupno). Također, preko odnosa građevinske bruto površine (obzirom na propisanu dopuštenu izgrađenost građevinske čestice i propisani broj etaža nadzemno) i površine čestice moguće je izračunati kin max (koeficijent iskoristivosti nadzemno). U slučaju nedoumica, moguće se obratiti upravnom tijelu nadležnom za gradnju i prostorno uređenje u čijem djelokrugu je utvrđivanje mjere građevinskog korištenja odnosno utvrđivanja koeficijenta iskoristivosti.

19.10.2022. – U okolnostima povećanog porasta cijena na tržištu nekretnina u proteklih godinu dana, upravno tijelo iz članka 16. Zakona o procjeni vrijednosti nekretnina (NN 78/15) (dalje u tekstu: Zakon), moli pojašnjenje kako se određuje rok važenja procjembenog elaborata? Može li se i u kojem roku ponoviti procjena tržišne vrijednosti nekretnina?

Ukazuje se na odredbu članka 4. stavka 1. točke 41. Zakona, kojom je propisano da je tržišna vrijednost nekretnine 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.

Prema odredbi članka 22. stavka 3. Zakona, procjena vrijednosti nekretnine izrađuje se na temelju općih vrijednosnih odnosa na tržištu nekretnina na dan vrednovanja i stanja nekretnine na dan kakvoće.

U slučaju da se, u međuvremenu, od trenutka naručivanja odnosno izrade procjembenog elaborata promijenilo stanje na tržištu nekretnina te ako su evidentirane nove poredbene transakcije u zbirci kupoprodajnih cijena u sustavu eNekretnine na području obuhvata procjenjivane nekretnine, potrebno je izraditi novi ili izmijeniti i dopuniti postojeći procjembeni elaborat u novom postupku procjene vrijednosti predmetne nekretnine, prema općim vrijednosnim odnosima na tržištu nekretnina, a sve sukladno odredbama članka 4. stavka 1. točke 18. i članka 22. stavka 4. Zakona, a vezano na odredbe članka 6. i članka 68. stavka 1. točke 10. Pravilnika o metodama procjene vrijednosti nekretnina (NN 105/15), u kojem će se utvrditi tržišna vrijednost nekretnine s novim danom vrednovanja.

Slijedom navedenoga, o tome je li došlo do spomenutih promjena odnosno treba li se izraditi novi ili izmijeniti i dopuniti postojeći procjembeni elaborat, nadležno procjeniteljsko povjerenstvo može se očitovati u svom postupku izrade mišljenja na procjembeni elaborat, sukladno odredbi članka 12. stavka 1. podstavka 3. Zakona, pri čemu je potrebno kritički sagledati izrađenu procjenu i stanje na tržištu nekretnina te primarno preispitati korištenje ulaznih podataka i postupke.

Skreće se pozornost na odredbe članka 30. Zakona o izvlaštenju i određivanju naknade (NN 74/14, 69/17, 98/19), kojom je propisano da se uz prijedlog za izvlaštenje predaje procjembeni elaborat koji nije stariji od dvije godine.

28.2.2022. – Vezano na odgovor objavljen na mrežnim stranicama Ministarstva prostornoga uređenja, graditeljstva i državne imovine od 23. kolovoza 2021. godine, glede evaluacije i izdavanja podataka iz zbirke kupoprodajnih cijena sustava eNekretnine, kojim je dana uputa da je nekretnine slijedeće namjene: javne i društvene (D, D1–D8), športsko–rekreativne (R, R1 i R2) i javne zelene površine (Z1–Z4), u sustavu eNekretnina uputno označavati statusom „Neuobičajene i osobne okolnosti“ te ne mogu biti podatci odabrani za izradu izvadaka iz zbirke kupoprodajnih cijena (dalje u tekstu: ZKC), postavlja se pitanje, da li zone D, D1–D8, R, R1–R2, Z1–Z4 spadaju u istu kategoriju, te se za njih ne izdaju izvadci ili postoji razlika obzirom da neki imaju u sebi javni element pa mogu ići po “prethodnom učinku“, dok je za športsko–rekreativnu namjenu javni element upitan (obzirom na obuhvat velikog prostornog područje takvi zahtjevi su relativno česti te su podatci evaluirani i izdavani na izvadcima kao poredbene nekretnine)? Nadalje, da li postoji razlika prema subjektima koji su sklopili ugovore o kupoprodaji (da li je kupoprodaja između pravnih i fizičkih osoba, ili između fizičkih osoba što je za R namjenu česti slučaj)? Ukoliko se ne smiju izdavati Izvadci za navedene namjene procjeniteljsko povjerenstvo, kao i služba mole za uputu u daljnjem radu kako bi te procjene trebale biti izrađene.

Odredbom članka 3. stavka 3. Zakona o procjeni vrijednosti nekretnina („Narodne novine“ broj 78/2015), (dalje u tekstu: Zakon) propisano je da se vrijednost nekretnina za koje ne postoji tržište (što je između ostaloga slučaj sa svim nekretninama koje se nalaze u postupcima izvlaštenja), procjenjuje na temelju tržišnih modela. Primjene li se tržišni modeli, nekretninama se pristupa analizom gospodarskih prednosti i nedostataka koja će otvoriti put

primjeni propisanih metoda procjene vrijednosti nekretnina, odnosno primjeni klasičnih metoda koje upravo vode do tržišne vrijednosti. Pri tome se svaki od analiziranih elemenata utvrđuje upravo na način prema kojem bi tržište uobičajeno pridodalo vrijednost procjenjivanoj nekretnini ili smanjilo vrijednost procjenjivanoj nekretnini.

Sukladno odredbi članka 49. Zakona, tržišna vrijednost površina u privatnom vlasništvu koje se privode javnoj namjeni u skladu s prostornim planovima (buduće površine javne namjene) utvrđuje se na temelju odredbi ovoga Zakona koje se odnose na način procjene naknade za izvlaštene nekretnine, a odredbama članka 50. Zakona propisano je, između ostalog, da je kod procjene iznosa naknade za potpuno izvlaštenu nekretninu potrebno utvrditi uporabno svojstvo nekretnine radi procjene naknade za gubitak prava na nekretnini.

Prenamjenom iz privatnog gospodarskog korištenja u buduću površinu javne namjene, nekretnine nisu trenutačno i kategorički isključene s tržišta nekretnina, kao što je to popisano za javna dobra u općoj ili javnoj uporabi, ali je činjenica da je nova namjena dugoročno ograničila mogućnost privatnog gospodarskog korištenja i otuđivanja jer će nekretnine u budućnosti dobiti točno određenog javnopravnog vlasnika.

Slijedom navedenoga, odredbom članka 18. stavka 4. podstavka 4. Pravilnika o informacijskom sustavu tržišta nekretnina („Narodne novine“, broj 68/20), (dalje u tekstu: Pravilnik), određeno je da se podacima preuzetim od Porezne uprave za buduće i trajne površine javne namjene u zbirci kupoprodajnih cijena dodaje status neuobičajene ili osobne okolnosti.

Za podatke preuzete od Porezne uprave za nekretnine na kojim je površinama, važećim prostornim planom, dopuštena gradnja propisanih sadržaja i osobama koje nisu osobe javnog prava, a podatci o prometu nekretnina smatraju se tržišnim podacima, u ZKC-u provodi se postupak evaluacije u cilju dodjeljivanja konačnog statusa provedena evaluacija (sukladno propisanim odredbama članka 18. Pravilnika).

Namjena prostora, površina, zemljišta, odnosno građevina je planirani sustav korištenja prostora, površina, zemljišta, mora odnosno uporabe građevina, određena, odnosno propisana prostornim planom sukladno odredbi članka 3. stavka 1. točke 22. Zakona o prostornom uređenju („Narodne novine“, broj 153/13, 5/17, 114/18, 39/18 i 98/19) (dalje u tekstu: ZPU).

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, trgovci, tržnice, igrališta, parkirališta, groblja, parkovne i zelene površine u naselju, rekreacijske površine i sl.) sukladno odredbi članka 3. stavka 1. točke 32. ZPU-a.

Površine u privatnom vlasništvu, koje se privode javnoj namjeni u skladu s prostornim planovima, buduće su površine javne namjene kako je propisano odredbom članka 46. stavka 1. točke 3. Zakona.

Iz informacija koje ste dostavili nepoznato je o kakvim se konkretno zahtjevima za izdavanje izvadaka radi, niti je poznato što je traženo u zadatku za izradu procjena vrijednosti nekretnina, ali općenito se može reći da nekretnine, koje su sukladno prostornom planu u športsko–rekreacijskoj zoni i ostvaruju privatno gospodarsko korištenje na tržištu (kada se radi o kupoprodajama ugovornih strana između pravnih i fizičkih osoba) i na kojim površinama je važećim prostornim planom dopuštena gradnja propisanih sadržaja osobama koje nisu osobe javnog prava (uz vođenje posebne evidencije o evaluiranju tih podataka), sa tako evaluiranim podacima mogu biti pogodne za izdavanje na izvatku samo u slučaju procjene nekretnine identičnih obilježja koja se procjenjuje u svrhu kupoprodaje (vrsta pravnoga posla) između slobodnih ugovornih strana.

23.08.2021. – Unutar podataka koji su preuzeti od Porezne uprave, nalaze se i transakcije na područjima koje su prema prostorno-planskoj dokumentaciji predviđene za buduću javnu namjenu, koje nisu ugovorene između vlasnika nekretnina i Grada odnosno javnopravnih osoba, već su ugovorene između pravnih i fizičkih osoba. Napominje se nadalje, da je ugovorima, koji su sklopljeni u postupku osiguranja dokaza o stanju i vrijednosti imovine prilikom kupnje zemljišta od strane Grada, dodijeljen status neuobičajene ili osobne okolnosti sukladno članku 18. stavku 4. alineji 4. Pravilnika o informacijskom sustavu tržišta nekretnina (NN 68/20) (nadalje u tekstu: Pravilnik), dok podatci o otkupu iz postupka izvlaštenja nisu sastavni dio Zbirke kupoprodajnih cijena. Budući da takve transakcije, u budućim površinama javne namjene, nisu ugovorene između vlasnika nekretnine i Grada odnosno javnopravnih osoba te da je na tim površinama planske oznake D, D1–D8 i R, R1 i R2 načelno dopuštena gradnja propisanih sadržaja osobama koje nisu osobe javnog prava, moli se uputa za postupanje prilikom evaluacije glede dodjele statusa iz članka 18. stavka 4. alineje 4. Pravilnika i izdavanje izvadaka iz Zbirke kupoprodajnih cijena za nekretnine slijedeće namjene: javne i društvene (D, D1–D8), športsko-rekreativne (R, R1 i R2) i javne zelene površine (Z1–Z4) sklopljenih između pravnih i fizičkih osoba.

Preuzeti spomenuti podatci iz Porezne uprave odnosno transakcije koje se navode u upitu, nalaze se u zoni javne namjene i spadaju u podatke sa skupom obilježja nekretnina koje su pod utjecajem neuobičajenih ili osobnih okolnosti odnosno pod utjecajem koji nije u skladu s definicijom tržišne vrijednosti, a sve sukladno odredbama članka 4. stavak 1. točke 19. i 25. odnosno članka 57. stavka 1. i 3. Zakona o procjeni vrijednosti nekretnina (NN 78/15) (nadalje u tekstu: Zakon) te je potrebno izvršiti evaluaciju sukladno propisanoj odredbi članka 18. stavka 4. alineje 4. Pravilnika.

Za izradu procjene vrijednosti nekretnina i izvođenje nužnih podataka koriste se podatci koji nisu pod utjecajem neuobičajenih ili osobnih okolnosti. Izdavanje izvadaka iz Zbirke kupoprodajnih cijena, za nekretnine slijedeće namjene: javne i društvene (D, D1–D8), športsko-rekreativne (R, R1 i R2) i javne zelene površine (Z1–Z4), prema sklopljenim ugovorima između pravnih i fizičkih osoba (nalaze se pod utjecajem neuobičajenih ili osobnih okolnosti odnosno nisu u skladu s definicijom tržišne vrijednosti odnosno nekretnine imaju status „Neuobičajene i osobne okolnosti“) ne mogu biti odabrane za izradu izvadaka iz Zbirke kupoprodajnih cijena te se postupak provodi sukladno propisanom sadržaju na str. 28, 38 i 39 uputa (na sučelju) u informacijskom sustavu eNekretnine. Transakcije sa statusom neuobičajene ili osobne okolnosti mogu biti samo informacija da se na određenom području dogodio promet nekretnina ili vrsta pravnog posla za određenu vrstu nekretnine.

Zakon se primjenjuje i za nekretnine za koje ne postoji tržište te se u takvim slučajevima vrijednost nekretnine procjenjuje na temelju tržišnih modela sukladno odredbi članka 3. stavka 3. i članka 4. stavka 1. točke 40. Zakona.

20.8.2021. – Vezano na odredbe članaka 12., 15. i 16. Zakona o procjeni vrijednosti nekretnina („Narodne novine“ br. 78/15.) (dalje u tekstu: Zakon), u dosadašnjoj praksi Gradskog ureda, kao upravnog tijela, stručni i administrativno-tehnički poslovi za potrebe povjerenstva iz odredbe članka 12. stavka 1. podstavka 3. Zakona obuhvaćaju: zaprimanje zahtjeva s pripadnim procjembenim elaboratima, analizu zaprimljenih procjembenih elaborata s prijedlogom za davanje mišljenja, pripremu poziva za sjednice povjerenstva, dostavu materijala članovima povjerenstva, organizaciju sjednica povjerenstva, vođenje zapisnika, dostavu prihvaćenih mišljenja podnositeljima zahtjeva te obračun i isplatu naknada članovima povjerenstva za sudjelovanje na sjednicama. Budući da odredbom članka 16. stavka 1. točke 9. Zakona nije izrijekom propisan sadržaj i opseg stručnih i administrativno-tehničkih poslova za potrebe povjerenstva, prilikom davanja

mišljenja o usklađenosti procjembenih elaborata s odredbama Zakona sukladno odredbi članka 12. stavka 1. podstavka 3. Zakona, moli se očitovanje jesu li prethodno navedeni poslovi iz prakse upravnog tijela u suglasju s odredbom članka 16. stavka 1. točke 9. Zakona. Dodatno, u kontekstu navedenoga traži se pojašnjenje, da li izrađena analiza zaprimljenih procjembenih elaborata s prijedlogom za davanje mišljenja obvezuje nadležno Procjeniteljsko povjerenstvo.

Odredbom članka 11. Zakona propisan je sastav procjeniteljskog povjerenstva (dalje u tekstu: povjerenstvo), a koja propisuje članove povjerenstva iz raznih profesionalnih skupina i strukovnih područja koje su povezane s brojnim aspektima procjene vrijednosti nekretnina.

Nadalje, odredbom članka 12. stavka 1. Zakona propisane su zadaće povjerenstva, dok je odredbom u stavku 2. istog članka propisano da su stručni prijedlozi i mišljenja obvezujući za upravna tijela županije, Grada Zagreba odnosno velikoga grada u provedbi ovoga Zakona, a njihovo eventualno neprihvatanje od čelnika upravnog tijela zahtjeva posebno obrazloženje. Stručni pristup povjerenstva ističe se i u odredbi članka 13. stavka 2. Zakona, koja propisuje da izdvojena mišljenja pojedinih članova povjerenstva na zahtjev se unose u zapisnik te da sve odluke povjerenstva moraju biti obrazložene.

Povjerenstva su stručna, interdisciplinarna i sastavljena pretežito od vanjskih članova u odnosu na nadležnu županiju, Grad Zagreb odnosno veliki grad, a nemaju administrativno-tehničke kapacitete za samostalnu provedbu propisanih zadaća. Slijedom toga, pri provedbi propisanih zadaća povjerenstva potrebna je stručna pomoć službenika nadležnih upravnih tijela prilikom izrade podloga za stručne prijedloge i mišljenja. Nadalje, odredbom članka 15. Zakona propisano je da su županija, Grad Zagreb odnosno veliki grad dužni osigurati službenike prikladne stručnosti, potrebnu opremu i prostorije za obavljanje stručnih i administrativno-tehničkih poslova za potrebe povjerenstva.

U cilju učinkovitosti i ekonomičnosti rada povjerenstva ukazuje se i na odredbu članka 12. stavka 4. Zakona kojom je propisano da su sva javnopravna tijela i pravne osobe s javnim ovlastima dužna povjerenstvu osigurati pravnu pomoć u svrhu realizacije zadaća povjerenstva.

Poslovi koji navodite da se izvršavaju od strane upravnog tijela, sukladno odredbi članka 16. stavka 1. podstavka 3. Zakona, mogu se smatrati stručnim i administrativno-tehničkim poslovima za potrebe povjerenstva kao i ostali poslovi, propisani odredbama članka 16. Zakona odnosno odredbama članka 13. stavka 2. i članka 19. Pravilnika o informacijskom sustavu tržišta nekretnina („Narodne novine“ br. 68/20), koji prethode radu povjerenstva.

Vezano za posljednje pitanje, da li analiza zaprimljenih procjembenih elaborata s prijedlogom za davanje mišljenja obvezuje nadležno povjerenstvo, smatra se da povjerenstvo daje mišljenje sukladno propisanoj odredbi članka 12. stavka 1. postavka 3. Zakona, odnosno povjerenstvo je odgovorno za doneseno mišljenje.

20.08.2021. U dostavljenom dopisu traži se mišljenje (vezano uz procjene vrijednosti nekretnina) u postupku prijenosa zemljišta u vlasništvo jedinice lokalne samouprave, a sve u smislu primjene pravnog shvaćanja presude Vrhovnog suda RH posl. br. U-zpz 10/16-7 od 19. prosinca 2017. godine koja se odnosi na postupke izvlaštenja te primjenu odredbi Zakona o procjeni vrijednosti nekretnina (NN 78/15) (nadalje u tekstu: Zakon) odnosno da li je ispravno i dopušteno u procjembenim elaboratima koristiti se pravnim shvaćanjima Vrhovnog suda RH koja se odnose na postupke izvlaštenja i u slučaju prijenosa zemljišta u vlasništvo jedinici lokalne samouprave temeljem Zakona o prostornom uređenju?

Vezano uz dostavljenu presudu Vrhovnog suda, na koju se poziva procjeniteljica u svojoj elaboraciji, skrećemo Vam pažnju da se ista odnosi na presudu Upravnog suda iz lipnja 2015. godine, a sve u vezi rješenja Ministarstva pravosuđa iz 2013. godine. Isto tako, ta presuda se referira na odredbu Zakona o prostornom uređenju i gradnji iz 2011. godine, dok takve odredbe u važećem Zakonu o prostornom uređenju (NN 153/13, 65/17, 114/18, 39/19, 98/19) nema. Sve navedeno se odnosi na propise i događaje prije stupanja na snagu Zakona i ne može se promatrati izvan konteksta. U međuvremenu je i Ustavni sud Republike Hrvatske donio odluku koja je potvrdila punu primjenu odredbi Zakona.

Odredbe Zakona primjenjuju se na sve procjene vrijednosti nekretnina nakon stupanja na snagu Zakona, tj. od 25. srpnja 2015. godine. Navedeno znači da se Zakon primjenjuje i za sve postupke procjena u tijeku (koji su započeti imenovanjem, ovlaštenjem, ugovorom, narudžbom odnosno izdavanjem pojedinačnog zadatka ili naloga ovlaštenom sudskom vještaku ili ovlaštenom sudskom procjenitelju u sudskom ili upravnom postupku), jer nakon stupanja na snagu Zakona sve procjene moraju biti s istim usklađene, a sve prema rješenju Ustavnog suda Republike Hrvatske br. U-I-1838/2016, U-I-721/2017 i U-I-2270/2020 ([https://sljeme.usud.hr/Usud/Praksaw.nsf/C12570D30061CE54C12586F0003EE523/\\$FILE/U-I-1838-2016%20i%20dr.pdf](https://sljeme.usud.hr/Usud/Praksaw.nsf/C12570D30061CE54C12586F0003EE523/$FILE/U-I-1838-2016%20i%20dr.pdf)) od 8. lipnja 2021. godine.

7.5.2021. Koja je razlika između procjene nekretnine koje rade ovlašteni sudski vještaci i procjenitelji od one koja se dobiva od agencija za nekretnine i preko banaka kada se traži kredit? Radi li još tko procjenu vrijednosti nekretnine?

Odredbom članka 9. Zakona o procjeni vrijednosti nekretnina („Narodne novine“ br. 78/2015.) (dalje u tekstu: Zakon) jasno je definirano tko može biti procjenitelj, te da je procjenitelj dužan poslove za koje je ovlašten obavljati stručno, neovisno i nepristrano, te iznijeti sve okolnosti koje dovode u pitanje njegovu nepristranost ili moguć sukob interesa, a posebno se skreće pozornost na odredbu stavka 4. istog članka Zakona kojom je propisano da je procjenitelj dužan procjembeni elaborat izraditi točno i u skladu s propisima i pravilima struke. Sukladno odredbi članka 3. stavka 2. Zakona procjena vrijednosti nekretnine je multidisciplinarni postupak tržišnog vrednovanja prema zadatcima naručitelja, koji provode stalni sudski vještaci za procjenu nekretnina i stalni sudski procjenitelji, čije ovlasti proizlaze iz posebnih propisa kojima se uređuje rad sudova i postupci izvlaštenja.

Neovisno koja fizička ili pravna osoba radi procjenu, ista mora biti izrađena u skladu sa Zakonom i Pravilnikom o metodama procjene vrijednosti nekretnina („Narodne novine“ br. 105/2015.). Ujedno se ukazuje na propisane odredbe članka 19. stavcima 1. i 2. Zakona o stambenom potrošačkom kreditiranju („Narodne novine“ br. 101/2017.), kojima je propisano da se procjena vrijednosti stambene nekretnine provodi u skladu s propisima kojima se uređuje područje procjena vrijednosti nekretnina, te procjenitelj koji obavlja procjenu vrijednosti stambene nekretnine mora biti stručno osposobljen i neovisan o postupku odobravanja stambenog potrošačkog kredita kako bi izvršio nepristranu i objektivnu procjenu.

7.5.2021. Kako banka radi procjenu nekretnine i prihvaća li banka procjenu agencije za nekretnine ili nekog drugog aktera kojeg nije ovlastila banka a s ciljem dobivanja stambenog kredita?

S obzirom na zakonom utvrđeni djelokrug, nismo nadležni komentirati način poslovanja banaka, nego se upućuje na odredbe Zakona o procjeni vrijednosti nekretnina („Narodne novine“ br. 78/2015.) (dalje u tekstu: Zakon). Zakon se bavi isključivo tržišnom vrijednosti nekretnine, koja sukladno odredbi članka 4. stavak 1. točka 41. Zakona predstavlja 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. Sukladno odredbi članka 5. stavak 1. Zakona, procjena vrijednosti nekretnina se jasno i transparentno prezentira u pisanom obliku odnosno u dokumentu koji se zove procjembeni elaborat, a obuhvaća nalaz i mišljenje stalnoga sudskog vještaka za procjenu nekretnina ili procjenu stalnoga sudskog procjenitelja. Dakle, procjene vrijednosti nekretnina mogu raditi samo ovlaštene osobe, a svoj stručan rad elaboriraju u dokumentu koji se zove procjembeni elaborat, koji je vjerodostojna isprava za donošenje odluka u upravnim i sudskim postupcima te donošenje investicijskih i drugih odluka. Procjembeni elaborat, koji nije izrađen u skladu sa Zakonom i Pravilnikom o metodama procjene vrijednosti nekretnina („Narodne novine“ br. 105/2015.), je nevažeći, a procjenitelj podliježe prekršajnim odredbama iz članka 66. Zakona.

12.2.2021. Je li podnošenje zahtjeva o usklađenosti izrađenih procjembenih elaborata s odredbama Zakona o procjeni vrijednosti nekretnina (NN br. 78/15) (u daljnjem tekstu: Zakon), na temelju članka 12. stavak 1. podstavak 3. Zakona, obveza nadležnog tijela koje provodi postupak osiguranja dokaza o stanju i vrijednosti nekretnine i postupak izvlaštenja, ili jedinice lokalne i područne (regionalne) samouprave na čiji prijedlog se postupak osiguranja dokaza o stanju i vrijednosti nekretnine i postupak izvlaštenja pokreće?

Prema odredbi članka 12. stavak 1. podstavak 3. Zakona procjeniteljsko povjerenstvo pri županiji, Gradu Zagrebu odnosno velikom gradu daje mišljenje o usklađenosti izrađenih procjembenih elaborata s odredbama ovoga Zakona na zahtjev jedinica lokalne i područne (regionalne) samouprave, za svoje potrebe.

U odredbi članka 12. stavak 2. Zakona propisano je da su stručni prijedlozi i mišljenja procjeniteljskog povjerenstva, navedeni u odredbi članka 12. stavak 1. Zakona, obvezujući za upravna tijela županije, Grada Zagreba odnosno velikoga grada u provedbi ovoga Zakona. U slučaju neprihvatanja stručnih prijedloga i mišljenja čelnik upravnog tijela mora dati posebno obrazloženje. Nastavno na navedeno, u slučaju neprihvatanja stručnih prijedloga i mišljenja čelnik upravnog tijela mora dati posebno i detaljno obrazloženje kao npr. ako procjeniteljsko povjerenstvo ne uvidi ili ne akceptira neko bitno obilježje koje utječe na vrijednost nekretnine ili se utvrdi metodološka pogreška u procjembenom elaboratu ili drugo koje utječe na postupak utvrđivanja procjene vrijednosti propisan odredbama Zakona, tada čelnik upravnog tijela može argumentirano nastupiti i protiviti se izdanom mišljenju procjeniteljskog povjerenstva o usklađenosti pojedinog procjembenog elaborata s odredbama Zakona što nastavno implicira narudžbu novog procjembenog elaborata po novom procjenitelju te ponavljanje započetog postupka. U kontekstu svega navedenoga, a s obzirom na činjenicu da je upravno tijelo jedinice lokalne i područne (regionalne) samouprave, naručitelj procjembenog elaborata odnosno pokrenulo spomenuti postupak, a čelnik spomenutog tijela, iz članka 12. stavak 2. Zakona, ima mogućnost neprihvatanja stručnih prijedloga i mišljenja nadležnog procjeniteljskog povjerenstva, tada proizlazi da jedinica lokalne i područne (regionalne) samouprave, na čiji se prijedlog pokreće postupak osiguranja dokaza o stanju i vrijednosti nekretnine i postupak izvlaštenja, ima obvezu dostave procjembenog elaborata, u smislu članka 12. stavak 1. podstavak 3. Zakona, na postupanje nadležnom procjeniteljskom povjerenstvu, a sve u svrhu primjene i provedbe odredbe članka 67. Zakona o lokalnoj i područnoj (regionalnoj) samoupravi (NN br. 33/01, 60/01, 129/05, 109/07, 125/08, 36/09, 36/09, 150/11, 144/12, 19/13, 137/15, 123/17, 98/19, 144/20).

30.9.2020. Obraćam vam se kao predsjednik Zajedničkog procjeniteljskog povjerenstva županije i grada te se nalazimo u specifičnoj situaciji. Obzirom na nepoštivanje zakonskih odredbi i tumačenja nadležnih tijela u području procjene nekretnina od strane pojedinih procjenitelja na području županije, poglavito u odnosu na dostavu izvataka iz Zbirke kupoprodajnih cijena, molimo vas hitno za vaše relevantno očitovanje postupamo li ispravno, kako bismo mogli nadalje voditi sjednice Zajedničkog procjeniteljskog povjerenstva županije i grada u skladu s pozitivnim propisima Republike Hrvatske.

Nastavno na upit (uz koji je prilažen dopis prema procjeniteljima i odgovor na isti) dostavljen elektroničkom poštom, u kojem se navodi kako pojedini procjenitelji na administrativnom području grada i županije ne poštuju odredbe Zakona o procjeni vrijednosti nekretnina („Narodne novine“ br. 78/2015.) (u daljnjem tekstu: Zakon), poglavito u odnosu na dostavu izvataka iz Zbirke kupoprodajnih cijena, a vezano uz odredbe članka 57. stavak 4. Zakona, kojim je propisano da se u svrhu provedbe Zakona raspoloživi podatci iz stavaka 1. i 2. ovoga članka mogu, na temelju pisanog zahtjeva, pribavljati iz informacijskog sustava tržišta nekretnina eNekretnina i isprava o kupoprodaji nekretnina koje su uložene u zbirku isprava zemljišnoknjižnih odjela, dajemo odgovor kako slijedi u nastavku.

Pribavljanje i izdavanje podataka za procjenu vrijednosti nekretnina propisano je u poglavlju 5. Zakona.

Uvodno se napominje da Ministarstvo vodi eNekretnine sukladno odredbama Zakona i Pravilnika o informacijskom sustavu tržišta nekretnine (NN 68/20) (dalje u tekstu: Pravilnik o eNekretninama), odnosno osigurava uvjete za pristup eNekretninama te za arhiviranje i izradu sigurnosnih kopija svih podataka u sustavu eNekretnine za razdoblje koje je određeno Zakonom ili drugim propisima, a sve prema propisanim odredbama članka 5. Pravilnika o eNekretninama. Arhiviranje i sigurnosne kopije potrebni su radi eventualne rekonstrukcije postupka procjene vrijednosti nekretnina u kojemu, izrađen procjembeni elaborat, mora imati sve potrebne elemente, oblik i sadržaj sukladno propisanim odredbama članaka 67. i 68. Pravilnika o metodama procjene vrijednosti nekretnina (NN 105/15) odnosno radi primjene odredbe članka 22. stavak 1. Zakona.

Prilikom ulaska i prijave u aplikaciju eNekretnine, na samom početku dana je obavijest u naslovu „Uvodne napomene“, koje korisnik (procjenitelj) treba prihvatiti kako bi nastavio s radom, u kojima se (između ostalog) navodi da korisnik podatke iz eNekretnina treba koristiti s pažnjom dobrog stručnjaka, te da podatci u eNekretninama, koji nisu evaluirani (nisu u statusu – provedena evaluacija) na nivou JLP(R)S-a, su informativni i prije korištenja korisnik ih treba provjeriti odnosno svaki se Zahtjev i Izvadak iz eNekretnina pohranjuje (arhivira) za potrebe eventualne rekonstrukcije predmeta.

U odredbama članka 6. stavak 1. i 3. Zakona propisano je da će Ministarstvo nadležno za poslove graditeljstva i prostornog uređenja (u daljnjem tekstu: Ministarstvo) uspostaviti i održavati informacijski sustav tržišta nekretnina (u daljnjem tekstu: eNekretnine) za potrebe provedbe ovoga Zakona i drugih propisa odnosno sadržaj i način vođenja eNekretnina, zbirke kupoprodajnih cijena i plana približnih vrijednosti i način korištenja podataka istih propisan je odredbama Pravilnika o eNekretninama. Nakon uspostave eNekretnina Ministarstvo kontinuirano vrši nadogradnju i održava sustav za ovlaštene korisnike sukladno odredbama članka 2., 5. stavak 1., 10. stavak 2. i 12. Pravilnika o eNekretninama. Do sada su izvršene III faze nadogradnje eNekretnine u kojima je, u skladu s člankom 7. stavkom 3. Zakona, potpuno automatizirano preuzimanje podataka o realiziranom naplatnom prometu nekretnina iz Evidencije prometa nekretnina ministarstva nadležnog za financije odnosno nadležnih ispostava porezne uprave. Automatizacija podataka i elektronička komunikacija, s uključenim pripadnim ugovorima u elektroničkom obliku u sustavu eNekretnine, odvija se od srpnja 2017. godine. Nakon zaprimanja podataka, o realiziranom naplatnom prometu nekretnina iz nadležne ispostave porezne uprave, stručne službe u upravnim tijelima županije, velikog grada odnosno Grada Zagreba dužne su ažurirati i evaluirati unesene podatke kako je propisano odredbama članka 16. Zakona.

Prema odredbi članka 17. Pravilnika o eNekretninama podatci preuzeti od Porezne uprave, dopunjuju se i prema potrebi ispravljaju postupkom evaluacije propisanim odredbama članka 18. Pravilnika o eNekretninama.

Sukladno odredbi članka 69. Zakona župani odnosno gradonačelnici velikih gradova i Grada Zagreba dužni su osnovati procjeniteljska povjerenstva iz članka 10. ovoga Zakona u roku od 60 dana od dana stupanja na snagu ovoga Zakona i povjerenstvima omogućiti stručnu i administrativno-tehničku podršku. Povjerenstva i administrativno-tehnička podrška iz stavka 1. ovoga članka dužni su započeti s radom u roku od 90 dana od dana stupanja na snagu ovoga Zakona.

Pribavljanje i izdavanje podataka za procjenu vrijednosti nekretnina provodi se sukladno odredbi članka 57. stavak 4. Zakona odnosno slijedom navedenog, u svrhu provedbe ovoga Zakona raspoloživi podatci iz stavaka 1. i 2. ovoga članka mogu se, na temelju pisanog zahtjeva, pribavljati iz:

eNekretnina

isprava o kupoprodaji nekretnina koje su uložene u zbirku isprava zemljišnoknjižnih odjela.

Sukladno prethodno navedenom, procjenitelji imaju ovlasti za predaju zahtjeva za izdavanje izvotka iz zbirke i plana elektroničkim putem te za pregled ograničenog seta atributa iz zbirke i plana za područje Republike Hrvatske sukladno odredbi članka 13. stavak 3. Pravilnika o eNekretninama.

Za procjenu vrijednosti nekretnina i izvođenje nužnih podataka koriste se kupoprodajne cijene i drugi podatci, kao što su najamnine, zakupnine, troškovi gospodarenja, i skup obilježja nekretnine, koji nisu pod utjecajem neuobičajenih ili osobnih okolnosti prema odredbi članka 57. stavak 1. Zakona.

Nužne podatke za identifikaciju, georeferenciranje i evaluaciju iz ugovora zaprimljenih prije potpune uspostave automatske razmjene podataka s Poreznom upravom prema članku 17. ovoga Pravilnika, putem dostave od javnog bilježnika, unose u zbirku ovlaštene korisnici iz članka 12. stavka 1. točke b) Pravilnika o eNekretninama odnosno službenici upravnih i/ili stručnih tijela županije, Grada Zagreba odnosno velikoga grada koje za obavljanje stručnih i administrativno-tehničkih poslova za potrebe procjeniteljskog povjerenstva prema Zakonu imenuju župani odnosno gradonačelnici, a sve sukladno odredbi članka 24. Pravilnika o eNekretninama.

Procjenitelji su, prilikom izrade procjene vrijednosti nekretnina (osim navedenih podataka u odredbi članka 57. stavak 1. Zakona) dužni navesti i datum kada je sklopljen kupoprodajni ugovor, broj katastarske čestice, naziv katastarske općine, površinu katastarske čestice, te podatke koji se odnose na kakvoću i obilježja nekretnine, a ako se radi o izgrađenim katastarskim česticama, potrebno je navesti i vrstu građevine, opis građevine, njezinu površinu, naziv ulice/trga, kućni broj, kat i godinu građenja, a sve sukladno odredbi članka 57. stavak 2. Zakona. Kupoprodajne cijene i drugi podatci koji su pod utjecajem neuobičajenih ili osobnih okolnosti iz odredbe članka 57. stavak 1. Zakona ne smatraju se transakcijama po tržišnim uvjetima i nisu pogodne za procjenu vrijednosti nekretnina kako je propisano odredbom članka 57. stavak 3. Zakona.

U slučaju nedostatka podataka na području nekretnine za koju se izrađuje procjena vrijednosti moguće je, uz dodatnu analizu i interkvalitativno izjednačenje, upotrijebiti i druge podatke koji su dostupni na usporedivim područjima. Usporedivost područja utvrđuje se prema gospodarskim, prostornim, prostorno-planskim i demografskim pokazateljima.

Pravo pribavljanja podataka prema odredbama članka 57. stavcima 1. i 2. ovoga Zakona imaju pravosudna i upravna tijela te procjenitelji u svrhu izrade procjembenih elaborata sukladno odredbi članka 58. stavak 1.

Zakona.

Nadalje u poglavlju 3. Zakona navodi se tko su ovlašteni korisnici eNekretnine i njihove ovlasti:

Ovlasti korisnicima iz članka 12. stavka 1. točaka c) Pravilnika o eNekretninama odnosno procjeniteljima dodjeljuje Ministarstvo, temeljem pisanog zahtjeva podnositelja, do datuma važenja rješenja o imenovanju procjenitelja prema posebnim propisima iz područja pravosuđa sukladno odredbi članka 15. stavak 1. Zakona. Procjenitelji su ovlašteni korisnici iz članka 12. stavka 1. točke c) Pravilnika o eNekretninama za područje Republike Hrvatske i imaju ovlasti za predaju zahtjeva za izdavanje izvotka iz zbirke i plana elektroničkim putem te za pregled ograničenog seta atributa iz zbirke i plana.

Ovlašteni korisnici iz članka 12. stavka 1. točke b) Pravilnika o eNekretninama za područje svoje mjesne nadležnosti imaju ovlasti za unos, evaluaciju, pregled i pretraživanje svih podataka u sustavu eNekretnine, ažuriranje plana, zaprimanje zahtjeva, izdavanje izvadaka, obavijesti i podataka iz zbirke i plana ovlaštenim korisnicima iz članka 12. stavka 1. točke c) Pravilnika o eNekretninama i za izradu svih vrsta izvještaja te za područje Republike Hrvatske ovlasti za pregled ograničenog seta atributa iz zbirke i plana. Ovlasti pojedinačnim korisnicima iz članka 12. stavka 1. točke b) Pravilnika o eNekretninama dodjeljuju se temeljem pisanog zahtjeva župana i gradonačelnika Ministarstvu sukladno odredbi članka 14. stavak 3. Pravilnika o eNekretninama.

S obzirom na prethodno navedeno, ovlašteni korisnici za izdavanje izvadaka su navedeni u odredbi članka 12. stavak 1. točka b) Pravilnika o eNekretninama te se time smatra da procjenitelji nemaju i nisu dobili zakonske ovlasti za samostalno kreiranje i izdavanje izvadaka iz zbirke i plana te ne mogu, na takav način pribavljene (dobivene), podatke koristiti u izradi procjembenog elaborata.

Izrađenim Izvatom sa svim evaluiranim podacima, potrebnih za procjenu vrijednosti nekretnina, započinje postupak izrade procjembenog elaborata, a sve kako bi se u nastavku utvrdilo da li je postupak započet i proveden sukladno propisanim odredbama Zakona i pripadnih pravilnika odnosno da je održiv nakon provjere kako je propisano odredbom članka 22. stavak 1. Zakona.

Slijedom navedenoga, izradu Izvotka s evaluiranim podacima (i izdavanje te prilaganje istog u procjembeni elaborat), koji će se koristiti u postupku procjene, mogu izraditi samo ovlašteni korisnici kojima su dodijeljene ovlasti prema odredbi članka 14. stavak 3. Pravilnika o eNekretninama.

Nastavno na prethodno navedeno, smatra se da korištenje podataka (i izrada Izvotka) u procjembenim elaboratima, koji su od strane procjenitelja samostalno pribavljani iz zbirke kupoprodajnih cijena iz sustava eNekretnina, nije u skladu s odredbom članka 57. stavka 4. Zakona odnosno protivno je gore propisanim odredbama Zakona i pripadnih pravilnika.

Također na mrežnim stranicama ovog ministarstva <https://mpgi.gov.hr/pristup-informacijama/cesta-pitanja-i-odgovori/podrucje-procjene-vrijednosti-nekretnina/8246> (<https://mpgi.gov.hr/pristup-informacijama/cesta-pitanja-i-odgovori/podrucje-procjene-vrijednosti-nekretnina/8246>) u rubrici „Pitanja i odgovori vezani uz Zakon o procjeni vrijednosti nekretnina, Pravilnik o metodama procjene vrijednosti nekretnina i Pravilnik o informacijskom sustavu tržišta nekretnina“ u odgovoru na upit od datuma 5.7.2019. godine već je detaljno obrazložena predmetna tema pod rednim brojem 3.

24.2.2020. Prilikom provedbe nadzora upućena je molba Službi za procjenu vrijednosti nekretnina u

Ministarstvu da se pismeno očituje odnosno izda mišljenje vezano uz tumačenje odredbe članka 13. stavka 2. Zakona o procjeni vrijednosti nekretnina (vezano za detaljno obrazloženje prilikom prihvatanja elaborata jer je mišljenje nadziranog tijela da se mora detaljno obrazložiti odbijanje odnosno negativno mišljenje procjeniteljskog povjerenstva, a prihvatanje elaborata samo po sebi znači stav procjeniteljskog povjerenstva o sukladnosti izrađenog procjembenog elaborata s Zakonom, a da bi svatko drugačije tumačenje bilo na štetu broja provedenih evaluacija i izdanih izvadaka, pripremljenih sjednica procjeniteljskog povjerenstva, odnosno obrađenih predmeta po sjednicama.)

Odredbom članka 13. stavka 2. Zakona o procjeni vrijednosti nekretnina (NN br.78/15., – nadalje u tekstu: Zakon) propisano je da se izdvojena mišljenja pojedinih članova povjerenstva na zahtjev unose u zapisnik, a sve odluke povjerenstva moraju biti obrazložene. Odredba članka 12. stavak 1. podstavak 3. spomenutog Zakona odnosi se na davanje mišljenja o usklađenosti izrađenih procjembenih elaborata s odredbama Zakona na zahtjev jedinica lokalne i područne (regionalne) samouprave, za svoje potrebe.

Nastavno na navedeno, smatra se da procjeniteljska povjerenstva pri županiji, Gradu Zagrebu odnosno velikom gradu, spomenuta mišljenja moraju obrazložiti samo za one procjembene elaborate koji nisu izrađeni u skladu s odredbama Zakona, kako bi izrađivači spomenutih iste mogli uskladiti s odredbama Zakona, dok je za ostale procjembene elaborate, za koje je dano pozitivno mišljenje, dovoljno navesti da su izrađeni u skladu s propisanim odredbama Zakona.

18.11.2019. Naloženo mi je da izvršim procjenu zemljišta u vlasništvu grada, gdje su već desetljećima izgrađeni objekti za potrebe uprave bivšeg XY. Međutim moram i odrediti visinu zakupa kn/m2, ali to nikada nije bilo u zakupu, niti nema nikakvih podataka u eNekretninama, a niti u širem području. Kako mogu odrediti visinu zakupa prema kamatnoj stopi, ako za zemljište u pravilniku nije propisana i na koji način. Da li prema procijenjenoj vrijednosti?

Bez ulaženja u detalje Vašeg zadatka, ukoliko tražite poredbene zakupe, a nema ih u blizini procjenjivane nekretnine, tada možete pronaći potencijalni bazen podataka u mjestima s približno istim indeksom razvijenosti kao za mjesto u kojem se nalazi predmetna nekretnina. Prilikom usporedbe područja s približnim indeksom razvijenosti, potrebno je pripaziti i na sva druga obilježja područja i nekretnine za koju će se pronaći podatci, kako bi ta obilježja u najvećoj mjeri odgovarala procjenjivanoj nekretnini. Dakle, može se pronaći drugo područje podataka prema indeksu razvijenosti, ali oprezno i onda to opravdati. Niti u kojem slučaju ne može se koristiti drugo područje s bilo kojim indeksom razvijenosti i onda upotrijebiti omjer indeksa razvijenosti za korekciju cijene (primijećeno je da su neki procjenitelji tako pogrešno koristiti indeks razvijenosti). Kamatna stopa za zemljište nije u Pravilniku, jer se vrijednost zemljišta ne može odrediti prihodovnom metodom.

31.10.2019. Molili bismo vas za savjet što učiniti u sljedećem slučaju: radi se o 4 parcele na području Grada, naselja ... č.zem.... K.O. ... – vlasnici ½ ... ½ ..., č.zem. ... K.O. ... – vlasnik ..., č.zem. ... K.O. ... – vlasnik ..., č.zem. ... K.O. – vlasnik ..., naručitelj elaborata je ..., svrha je kupoprodaja zemljišta radi uređenja parkirališta, prema PPUG parcele se nalaze u izgrađenom dijelu građevinskog područja naselja, a prema GUP-u je to javna i društvena namjena D5 – osnovno i srednje obrazovanje, izgrađena je srednja škola. Upravni odjel za komunalno gospodarstvo i imovinsko-pravne poslove dostavio je "Povijest promjena na katastarskim česticama i "identifikaciju čestica" (s obzirom da je u međuvremenu provedena nova izmjera za k.o.) te vam se navedeni dokumenti dostavljaju u privitku ovoga e-mail-a. Svi planovi koji su nam dostupni za to područje imaju istu – društvenu namjenu i ne govore nam o namjeni koja je bila prije nego je to postala društvena namjena. Čitajući Zakon o procjeni vrijednosti nekretnina za površine javne namjene, u članku 46., je određena podjela na 3 kategorije pa bi ovaj naš slučaj bio primjer trajne površine javne namjene (jer se kao takva koristi i prostornim planom je namijenjena da takva ostane). Nadalje, člankom 47., stavak 1. je određeno da se tržišna vrijednost trajnih površina javne namjene utvrđuje prema stanju nekretnine u trenutku

koji neposredno prethodi isključivanju zemljišta javne namjene iz daljnjeg konjunkturnog razvoja (načelo prethodnog učinka). Budući da je u ovom slučaju trenutak isključivanja zemljišta iz daljnjeg konjunkturnog razvoja nastupio davno i da je otada površina privedena i korištena kao takva ne znamo kako postupiti i kakav stav imati u ovom slučaju tj. pitanje je – postaju li površine javne namjene ikad takve (društvena namjena) u smislu procjene nekretnina ili se uvijek procjenjuju kao nešto što je nekad bilo. Ako da kakva je preporuka za procjenu gdje pronaći planove, koji bi nam dali podatak o stanju nekretnine u trenutku koji neposredno prethodi isključivanju zemljišta javne namjene iz daljnjeg konjunkturnog razvoja.

Obzirom na to da iz Vaših navoda nisu poznati svi detalji predmeta procjene i ostale okolnosti, u nastavku, dajemo općeniti odgovor kako slijedi. Odredbom članka 47. stavka 1. Zakona propisano je da se tržišna vrijednost trajnih površina javne namjene utvrđuje prema stanju nekretnine u trenutku koji neposredno prethodi isključivanju zemljišta buduće javne namjene iz daljnjeg konjunkturnog razvoja (načelo prethodnog učinka). Ako se radi o površini trajne javne namjene u skladu s odredbom članka 46. stavka 1. točke 1. Zakona primjenjuje se načelo prethodnog učinka u skladu sa spomenutom odredbom članka 47. stavka 1. Zakona. Primjenom načela prethodnog učinka, trajnoj površini javne namjene utvrđuju se odlučna obilježja iz prošlosti koja utječu na vrijednost nekretnine. Utvrđivanje tih obilježja provodi se primarno istraživanjem povijesnih prostornih planova kako bi se iz njih utvrdila namjena i mjera građevinskog korištenja koju je nekretnina (zemljište) imala prije promjene. Osim toga potrebno je analizirati i povijesne katastarske planove kako bi se utvrdila nekadašnja kategorija zemljišta. Ako se radi o razdoblju u kojem nisu postojali prostorni planovi, koriste se razni kartografski prikazi planova regulacijskih linija (osnovne mreže prometnica) ako su postojali i ako su sačuvani. U nekim razdobljima nisu postojali prostorni planovi, stoga je potrebno još više se osloniti na povijesne katastarske planove koji u tim slučajevima postaju primarni izvori podataka o namjeni odnosno o vrsti i mjeri građevinskog korištenja ako se radi o građevinskom zemljištu. Ako se niti iz povijesnih katastarskih planova ne može utvrditi je li zemljište prije isključivanja iz privatnoga gospodarskog korištenja i stvaranja dobiti bilo građevinsko, tada su od velike pomoći kartografski prikazi obuhvata nacionalizacije. Naime, nacionalizacija (podruštvoavljenje) zemljišta u pravilu se odnosila na građevinska područja, a širenje obuhvata nacionalizacije pratilo je sva proširenja građevinskih područja koja su se događala od 1959. do 1990. godine. Kada se temeljem tako poduzetih istraživanja uporabnog svojstva nekretnine na dan kakvoće utvrde najmanje tri parametara: namjena, mjera građevinskog korištenja i kategorija, mogu se pribaviti kupoprodajne cijene poredbenih nekretnina koje su mjerodavne za utvrđivanje tržišne vrijednosti na dan vrednovanja. Utvrđivanje kakvoće nekretnine prije njezina isključivanja iz daljnjeg konjunkturnog razvoja prema odredbi članka 3. stavka 1. u svezi odredbe članka 9. stavka 1. Zakona posao je procjenitelja, ali s obzirom na činjenicu da JLP(R)S donose prostorne planove i uz to županije, Grad Zagreb i veliki gradovi izdaju lokacijske i građevinske dozvole potrebni su dodatni naporu upravnih tijela kako bi se važeći i povijesni prostorni planovi te podatci iz dozvola učinili dostupnima procjeniteljskoj struci.

28.10.2019. U sudskom postupku radi razvrgnuća suvlasničke zajednice, imenovani sudski vještak, po nalogu Općinskog suda, dostavlja sudu i pun. predložnice – suvlasnice 2/12 predmetne nekretnine Vještački nalaz i mišljenje pozivom na Zakon o procjeni nekretnina (NN 78/15), Pravilnika o metodama procijene vrijednosti nekretnina (NN 79/14) Zakona o vlasništvu i drugim stvarnim pravima (NN 91/96143/12), Zakona o zemljišnim knjigama, ostalih Zakona i Pravilnika. Vještački nalaz i mišljenje o vrijednosti nekretnina – Procjena vrijednosti građevine i pripadajućeg zemljišta. Predmet procjene je: Neto korisna površina stambene zgrade. Prema tvrdnji vještakinje zemljište u površini od 581 m² nije predmet procjene jer je vrijednost istog uračunata u cijenu izgrađene stambene zgrade, zemljište oko zgrade, površine 352 m² ostaje jedinstvena cjelina jer se ne može parcelirati u korist bilo kojeg od stanova, pa slijedom toga ni uknjižiti kao pripadak stanu ali se korištenje istog – (zemljišta i okućnice) oko zgrade može urediti međuvlasničkim ugovorom ovjerenim kod javnog bilježnika. Da li je u međuvremenu došlo do izmjene Zakona o procjeni

nekretnina (NN: 78/15) i Pravilnika o procjeni nekretnina (79/14), – Pojam izgrađene k.č., i što čini izgrađenu K.Č., Zakona o vlasništvu i drugim stvarnim pravima (NN: 91/96, 143/12)?

Temeljem dostavljenih podataka dajemo općeniti odgovor kako slijedi u nastavku. Vezano uz utvrđivanje tržišne vrijednosti pripadajućeg zemljišta suvlasničkog idealnog dijela vlasništva izgrađene nekretnine, pri čemu nije poznat podatak o pripadajućem dijelu zemljišta, jedan od preduvjeta jest poznavanje površine zemljišta koje je premet procjene. Utvrđivanje vrijednosti zemljišta nepoznate površine nije moguće, niti je razvidno na koji način bi se uopće mogla utvrditi i prikazati ukupna tržišna vrijednost zemljišta neodređene površine. Slijedom navedenoga vrijednost pripadajućeg dijela zemljišta nije moguće utvrditi bez potrebnih prethodnih radnji. Navedeno bi obuhvaćalo izradu etažnog elaborata kojim se grafički i tekstualno određuju, između ostalog, udjeli pojedinih suvlasnika u vlasništvu nad zajedničkim dijelovima zemljišta na kojem je zgrada izgrađena, te uspostavljanjem vlasništva određenoga posebnog dijela nekretnine upisom u zemljišnu knjigu kao prava povezanoga s određenim suvlasničkim dijelom te nekretnine. Nadalje, napominjemo kako za važeći Zakon i Pravilnik za sada ne postoje izmjene i dopune uz primjedbu da Pravilnik o procjeni nekretnina, koji ste naveli u upitu, ne postoji. Zaključno, Ministarstvo graditeljstva i prostornoga uređenja nije sudionik u spomenutom sudskom postupku, niti je nadležno komentirati sudske postupke. Ukoliko imate bilo kakav prigovor vezano uz izvršeno vještačenje, sve primjedbe se mogu iznijeti u samom predmetnom sudskom postupku, a o daljnjem postupku, vezano na predmetni procjembeni elaborat, odlučuje voditelj sudskog postupka. Ujedno skrećemo pozornost na odredbu članka 5. stavka 5. Zakona kojom je propisano da se svaki odabir parametara korištenih u procjeni vrijednosti nekretnina obvezno obrazlaže u procjembenom elaboratu, kao i na odredbu članka 22. stavka 1. Zakona kojom je propisano da procjena vrijednosti nekretnine mora biti izrađena pažnjom dobrog stručnjaka, uzimajući u obzir sve raspoložive dokaze kako bi rezultat bio održiv nakon provjere. Također, upućujemo na odredbu članka 19. stavka 4. Zakona kojim je propisano da je visoko procjeniteljsko povjerenstvo dužno izraditi drugu procjenu na zahtjev tijela državne uprave, lokalne i područne (regionalne) samouprave, sudova i drugih pravosudnih tijela.

21.8.2019. Zajedničko procjeniteljsko povjerenstvo Grada i županije oglasilo se ne nadležnim i nije htjelo razmatrati procjembeni elaborat koji im je dostavljen od strane Grada, Upravnog odjela za prostorno uređenje i graditeljstvo iz razloga što je unutar procjembenog elaborata napisano da je naručitelj Ured državne uprave u županiji. Predmetni elaborat je izrađen u postupku osiguranja dokaza koji prethodi postupku izvlaštenja, a da bi se postupak izvlaštenja započeo korisnik izvlaštenja mora sukladno čl.30.st.1 Zakona o izvlaštenju (NN 74/2014, 69/2017) dostaviti dokaz da je pokušao sporazumno riješiti pitanje prava vlasništva na nekretnini.

U postupku osiguranja dokaza (prethodi postupku izvlaštenja) na teren izađu potrebni vještaci od kojih je i ovlašteni sudski vještak građevinske struke i oni putem Ureda državne uprave procjembene elaborate dostavljaju jedinici lokalne samo uprave koja temeljem tih procjembenih elaborata mora sklapati nagodbe ako stranka pristane na ponuđenu cijenu. Da li u takvim slučajevima jedinica lokalne samouprave može ili mora dostaviti elaborat Procjeniteljskom povjerenstvu na provjeru jer u čl. 12.st.1.t.3 Zakona o procjeni navedeno je da jedinica lokalne samouprave za svoje potrebe može zatražiti mišljenje Procjeniteljskog povjerenstva.

Ako procjeniteljsko povjerenstvo izdaje mišljenje za procjembeni elaborat koji je izrađen u postupku osiguranja dokaza koga takvo mišljenje obvezuje?

Odredbom članka 67. Zakona o lokalnoj i područnoj (regionalnoj) samoupravi („Narodne novine“, br. 33/01, 60/01, 129/05, 109/07, 125/08, 36/09, 36/09, 150/11, 144/12, 19/13, 137/15, 123/17) propisano je da sve pokretne i nepokretne stvari te imovinska prava koja pripadaju jedinici lokalne, odnosno područne (regionalne) samouprave čine njezinu imovinu. Jedinica lokalne samouprave, odnosno područne (regionalne) samouprave mora upravljati, koristiti se i raspolagati svojom imovinom pažnjom dobrog gospodara. Prema odredbi članka 10.

Zakona o procjeni vrijednosti nekretnina („Narodne novine“ br. 78/2015., – u daljnjem tekstu: Zakon) osnovana su procjeniteljska povjerenstva radi stručne analize i evaluacije podataka te davanja stručnih mišljenja o tržištu nekretnina koja, prema odredbi članka 12. stavak 1. alineja 3. Zakona, daju mišljenje o usklađenosti izrađenih procjembenih elaborata s odredbama Zakona na zahtjev jedinica lokalne i područne (regionalne) samouprave, za svoje potrebe. Dakle, prema odredbama Zakona, jedinice lokalne i područne (regionalne) samouprave bila su dužna imenovati stručno tijelo odnosno procjeniteljsko povjerenstvo te osigurati službenike i sredstva za rad istih, a cilj i svrha primjene navedenih odredbi Zakona je prioritetno potreba da se čelnicima tijela olakša upravljanje, korištenje i raspolaganje nekretninama u njihovom vlasništvu na transparentan način odnosno pažnjom dobrog gospodara. Na temelju tumačenja odredbe članka 12. stavka 1. podstavka 3. Zakona, visoko procjeniteljsko povjerenstvo je, dana 16. veljače 2018. godine na održanoj 5. sjednici povjerenstva, donijelo mišljenje da jedinice lokalne samouprave i pravne osobe (kojima su osnivači jedinice lokalne samouprave) moraju dostaviti izrađene procjembene elaborate nadležnim procjeniteljskim povjerenstvima na mišljenje o njihovoj usklađenosti sa Zakonom. Navedeno mišljenje Visokog procjeniteljskog povjerenstva objavljeno je na službenim mrežnim stranicama (<https://mpgi.gov.hr/UserDocsImages/8292>) Ministarstva graditeljstva i prostornoga uređenja (Informacije – upute, objašnjenja i mišljenja: Dokument od 24.04.2019. godine (https://mpgi.gov.hr/UserDocsImages//Stanovanje/ProcjenaNekretnina//2019_04_24_upravljanje_imovinom.pdf)), odnosno dostupno je svim procjeniteljskim povjerenstvima, ali i čelnicima jedinica lokalne i područne (regionalne) samouprave. Odredbom članka 19. stavak 8. Zakona propisano je da su stručni prijedlozi i mišljenja visokog procjeniteljskog povjerenstva obvezujući za procjeniteljska povjerenstva u provedbi Zakona, također isto vrijedi i za područnu (regionalnu) samoupravu. Slijedom navedenoga, potrebno je da Grad i pravne osobe kojima je Grad osnivač, prije zaključivanja bilo koje vrste ugovora kojima se upravlja i raspolaže imovinom te prilikom stjecanja nekretnina u njihovom vlasništvu, dostavljaju procjembene elaborate nadležnom procjeniteljskom povjerenstvu na mišljenje odnosno na ocjenu usklađenosti istih s odredbama Zakona. Mišljenje koje je donijelo procjeniteljsko povjerenstvo obvezujuće je za voditelja postupka.

5.7.2019. Kod ovog suda u tijeku je parnični postupak po tužbi tužitelja, zastupanog po punomoćnicima iz Odvjetničkog društva protiv 1. tužene, 2. tužene, radi naknade štete. Molimo da za potrebe ovog postupka, a sukladno prijedlogu punomoćnika tuženika, u roku od 45 dana dostavite u spis podatak o vrijednosti nekretnina upisanih u zk. Ul. br....k.o....koje su naslijedili 1.,2....tuženici.

Prema odredbi članka 3. stavka 2. Zakona o procjeni vrijednosti nekretnina (NN broj 78/15., – dalje u tekstu Zakon), procjena vrijednosti nekretnine multidisciplinarni je postupak tržišnog vrednovanja prema zadacima naručitelja, koji provode stalni sudski vještaci i stalni sudski procjenitelji, čije ovlasti proizlaze iz posebnih propisa kojima se uređuje rad sudova i postupci izvlaštenja. Nadalje, odredbom članka 5. stavka 1. Zakona propisano je da je procjembeni elaborat dokument kojim se procjena vrijednosti nekretnina jasno i transparentno prezentira u pisanom obliku, a obuhvaća nalaz i mišljenje stalnoga sudskog vještaka za procjenu nekretnina ili procjenu stalnoga sudskog procjenitelja. Prema odredbi članka 9. stavka 1. Zakona, procjenitelj je u smislu ovoga 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 odnosno stalnih sudskih procjenitelja imenovanih u skladu s posebnim propisima kojima se uređuju uvjeti, postupak imenovanja te njihova prava i dužnosti. Slijedom navedenoga, utvrđivanje tržišne vrijednosti nekretnina mogu raditi samo ovlaštene osobe i to prema metodama i postupcima koje su propisane Zakonom i pripadnim pravilnicima. Na internetskoj stranici <http://www.sudacka-mreza.hr> (<http://www.sudacka-mreza.hr/>) nalazi se popis ovlaštenih stalnih sudskih vještaka i procjenitelja u nadležnosti županijskih ili trgovačkih sudova. Sa ciljem transparentnog tržišta nekretnina, Ministarstvo graditeljstva i prostornoga uređenja u suradnji s Ekonomskim institutom u Zagrebu objavilo je „Pregled tržišta nekretnina Republike Hrvatske 2012. – 2017.“ (<https://drive.google.com/file/d/1IsMGNnMcDz1NPRiX3EE2SCp5McyVygrl>

/view", s popratnim priložima, te se isto može preuzeti na mrežnoj stranici Ministarstva (<https://mpgi.gov.hr/UserDocsImages/8043>).

Takav dokument izrađivat će se i javno objavljivat svake godine. Ujedno skrećemo pozornost na odredbe članka 19. stavka 4. Zakona kojim je propisano da je Visoko procjeniteljsko povjerenstvo dužno izraditi drugu procjenu na zahtjev tijela državne uprave, lokalne i područne (regionalne) samouprave, sudova i drugih pravosudnih tijela.

5.7.2019. Procjeniteljsko povjerenstvo (PP) je na sjednici donijelo mišljenja da elaborati o utvrđivanju tržišne vrijednosti građevinskog zemljišta izrađeni od strane procjenitelja nisu izrađeni u skladu s Zakonom i Pravilnikom te su mišljenja dostavljena gradu. Na mišljenja se očitovao izrađivač elaborata te je navedeno očitovanje putem grada dostavljeno procjeniteljskom povjerenstvu. PP je na sjednici razmotrilo dostavljeno očitovanje te je ostalo kod svog mišljenja o neusklađenosti procjembenih elaborata (PE) s Zakonom i Pravilnikom te je odlučilo zatražiti mišljenje Ministarstva graditeljstva i prostornoga uređenja o slijedeće dvije točke očitovanja procjenitelja:

1. „PP dalo je mišljenje da dostavljeni PE nije izrađen u skladu s člankom 47. st. 1. Zakona, koji propisuje da se tržišna vrijednost trajnih površina javne namjene utvrđuje prema stanju nekretnine koji neposredno prethodi isključivanju zemljišta buduće javne namjene iz daljnjeg konjuktornog razvoja (načelo prethodnog učinka);“ Izrađivač PE u svom obrazloženju navodi: „U predmetnom slučaju ne radi se o zemljištu buduće javne namjene koje se isključuje iz daljnjeg konjuktornog razvoja. Zadatak procjenitelja nije bio da procjeni vrijednost zemljišta radi izvlaštenja već radi kupoprodaje. Izvlaštenje se primarno provodi na temelju lokacijske dozvole, a ovdje ista ne postoji. Nije svaka kupoprodajna transakcija u kojoj sudjeluje javno tijelo nužno podložno izvlaštenju.“

Slijedom navedenog molimo Vas očitovanje:

Jesu li površine određene kao rekreacijske površine – površine javne namjene u skladu s Zakonom o Procjeni vrijednosti nekretnina?

Primjenjuje li se načelo prethodnog učinka na površine u privatnom vlasništvu koje se privode javnoj namjeni u skladu s prostornim planom (rekreacijske površine)?

PP smatra da u elaboratu treba priložiti dokument kojim se može dokazati da je procjenitelj od nadležne institucije zatražio izvadak iz zbirke kupoprodajnih cijena (ZKC). Izrađivač PE u svom obrazloženju navodi: “eNekretnine su baza podataka Ministarstva graditeljstva i prostornoga uređenja Republike Hrvatske i kao takva je više razine od županijske baze podataka. Podaci za procjenu su dobiveni uvidom u eNekretnine i popis nekretnina dan je u poglavlju 1.2. Izvadci iz zbirke Kupoprodajnih cijena. „

Slijedom svega navedenog, molimo Vas očitovanje mora li svaki PE imati izvadak iz zbirke kupoprodajnih cijena (ZKC), odnosno mora li u elaboratu biti priložen dokument kojim se može dokazati da je procjenitelj od nadležne institucije zatražio izvadak iz zbirke kupoprodajnih cijena (ZKC)?

Na temelju dostavljene dokumentacije dajemo odgovor u nastavku.

Sukladno odredbi članka 3. stavak 32. Zakona o prostornom uređenju (NN broj: 153/13, 65/17, 114/18 i 39/19) 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, trgovci, tržnice, igrališta, parkirališta, groblja, parkovne i zelene površine u naselju, rekreacijske površine i sl.)

Odredbama članka 46. Zakona o procjeni vrijednosti nekretnina (NN br. 78/15 – dalje u tekstu Zakon) propisano je da se za potrebe procjene vrijednosti nekretnina površine javne namjene dijele na:

površine javne namjene koje se tako koriste i namijenjene su prostornim planovima da takve trajno ostanu (trajne površine javne namjene),

površine javne i posebne namjene koje se privode namjeni u skladu s prostornim planovima za potrebe gospodarskog i drugog korištenja (napuštene površine javne namjene),

površine u privatnom vlasništvu koje se privode javnoj namjeni u skladu s prostornim planovima (buduće površine javne namjene).

Prema odredbi članka 49. Zakona tržišna vrijednost budućih površina javne namjene, iz članka 46. točke 3. Zakona, utvrđuje se na temelju odredbi Zakona koje se odnose na način procjene naknade za izvlaštene nekretnine odnosno kako je to definirano odredbom članka 4. stavak 1. podstavak 43. Zakona koji glasi: “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 konjunktornog razvoja u smislu privatnoga gospodarskog korištenja i stvaranja dobiti (načelo prethodnog učinka)“. Slijedom navedenog, prema vašem upitu, načelo prethodnog učinka primjenjuje se na površine u privatnom vlasništvu koje se privode javnoj namjeni u skladu s prostornim planovima (rekreacijske površine).

Vezano uz točku 3. upita, upućujemo vas na odredbu članka 57. stavka 4. Zakona, kojom je propisano da u svrhu provedbe Zakona podatci za procjenu vrijednosti nekretnina i izvođenje nužnih podataka mogu se na temelju pisanog zahtjeva pribavljati iz eNekretnina i isprava o kupoprodaji nekretnina koje su uložene u zbirku isprava zemljišnoknjižnih odjela. Na internetskim stranicama Ministarstva graditeljstva i prostornoga uređenja, u rubrici najčešća pitanja i odgovori, već je pojašnjeno da ako procjeniteljska povjerenstva smatraju da su službenici upravnih tijela županije, Grada Zagreba odnosno velikoga grada, iz članka 16. Zakona, koji su raspoređeni na radnim mjestima u okviru kojih obavljaju stručne i administrativno-tehničke poslove za potrebe povjerenstva, organizirani i spremni izdavati izvratke s relevantnim podacima u primjerenom roku, tada je neophodno da izdaju iste, te se takvi izvadci prilažu u procjembeni elaborat u postupku izrade procjene vrijednosti nekretnine. S obzirom na to da u dopisu navodite da PP smatra da u elaboratu treba priložiti dokument kojim se može dokazati da je procjenitelj od nadležne institucije zatražio izvadak iz zbirke kupoprodajnih cijena, potvrđuje se spremnost da službenici upravnog tijela županije izdaju izvratke s relevantnim podacima u primjerenom roku odnosno da provode odredbe Zakona. Zaključno napominjemo, da korištenje podataka u procjembenim elaboratima, koji su od strane procjenitelja samostalno pribavljani iz zbirke kupoprodajnih cijena iz sustava eNekretnina, nije u skladu s odredbom članka 57. stavka 4. Zakona.

12.6.2019. U praksi se pojavila dilema koje struke se mogu baviti procjenom vrijednosti nekretnina zanemarujući odredbu iz čl. 3. st. 2. Zakona o procjeni vrijednosti nekretnina (NN 78/15) da je procjena vrijednosti nekretnina multidisciplinarni postupak. Jedna od takvih prijedloga je i to da li geodetska struka može biti ponuditelj ovih poslova bilo samostalno ili kao pripadnik multidisciplinarnog tima. Imenovanje dipl. ing./ing. geod. sudskim vještakom u pravilu glasi: stalni sudski vještak i procjenitelj iz područja geodezije. Ova formulacija je primjerenija poslovima za koje je struka kvalificirana (kopneni i morski prostor, zemljište, infrastruktura, zgrade, vlasništvo na nekretninama, granice nekretnina, granice raznih pravnih režima, izrada informacijskih sustava o nekretninama i infrastrukturi, kontrola korištenja prirodnih resursa, kontrola gradnje, zaštita okoliša, procjenjivanje vrijednosti i upravljanje posjedima, urbanim i ruralnim, zemljištem i građevinama) od formulacije iz članka 9. st. 1. Zakona o procjeni vrijednosti nekretnina (NN 78/15): stalni sudski vještak za procjenu nekretnina. Kako bi se izbjegle dileme pri budućim javnim natječajima za usluge procjene vrijednosti nekretnina molimo vas da kao nadležno Ministarstvo razriješite ovu dilemu.

Prema odredbi članka 9. stavka 1. Zakona o procjeni vrijednosti nekretnina (NN br.: 78/15 – nadalje u tekstu: Zakon), procjenitelj je, u smislu spomenutog 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.

Nastavno na izneseno, temeljem članka 126. stavaka 6. Zakona o sudovima (NN br.: 28/13, 33/15, 82/15, 82/16

i 67/18) donesen je Pravilnik o stalnim sudskim vještacima (NN br.: 38/14, 123/15 i 29/16 – nadalje u tekstu Pravilnik), u kojem se utvrđuju uvjeti i postupak imenovanja, prava i dužnosti stalnih sudskih vještaka te visina nagrade i naknade troškova za rad stalnih sudskih vještaka, a nadzor nad provođenjem tih zakonskih propisa u nadležnosti je Ministarstva pravosuđa.

Nadležno Ministarstvo propisalo je i donijelo spomenute zakonske propise te, između ostalog, odredilo i nazive za imenovanja procjenitelja iz strukovnih područja.

Slijedom navedenog, nadzor nad provedbom Zakona i propisa donesenih na temelju Zakona te zakonitost rada upravnih tijela, povjerenstava i procjenitelja s tim u vezi provodi Ministarstvo graditeljstva i prostornoga uređenja, a za uvjete i postupak imenovanja te prava i dužnosti stalnih sudskih vještaka i procjenitelja nekretnina nadležno je Ministarstvo pravosuđa.

Nastavno na Vaš upit, upućujemo Vas da isti prosljedite nadležnom Ministarstvu pravosuđa.

28.5.2019. Općina je angažirala stalnog sudskog vještaka i procjenitelja za izradu procjembenih elaborata tržišne vrijednosti za 3 nekretnine koje Općina planira prodati. Nakon što su izrađeni navedeni Procjembeni elaborati tržišne vrijednosti nekretnina, Općina je od zajedničkog procjeniteljskog povjerenstva županije i Grada zatražila mišljenje o usklađenosti izrađenih elaborata sa Zakonom o procjeni vrijednosti nekretnina. Procjeniteljsko povjerenstvo je donijelo Mišljenje kako su navedeni Procjembeni elaborati izrađeni u skladu sa predmetnim Zakonom. No, s obzirom da na temelju internog akta Općine Odluku o prodaji nekretnina i utvrđivanje početne prodajne cijene donosi Općinsko vijeće, dio općinskih vijećnika smatra da su cijene nekretnina koje su navedene u procjembenim elaboratima niže od tržišnih cijena te da se prilikom raspisivanja javnih natječaja za prodaju nekretnina mora utvrditi druga – nova početna prodajna cijena, koja mora biti viša od cijene navedene u procjembenim elaboratima nekretnina. Budući da u Zakonu o procjeni vrijednosti nekretnina („Narodne Novine“ 78/2015) nema odredbe koja bi to omogućavala a također niti odredbe u kojoj bi bilo navedeno da se JLS prilikom raspisivanja javnih natječaja moraju pridržavati početne prodajne cijene i to one koja je navedena u procjembenom elaboratu, molimo Vaše mišljenje kako konkretno postupiti i koju početnu prodajnu cijenu navesti u javnom natječaju? Da li onu iz procjembenog elaborata ili neku drugu, veću cijenu koju vijećnici smatraju primjerenom tržišnoj cijeni.

Obzirom da odredbama Zakona nisu propisani uvjeti provođenja, odnosno raspisivanje javnog natječaja, upućujemo vas na odredbu članka 391. stavka 1. Zakona o vlasništvu i drugim stvarnim pravima („Narodne novine“ br. 91/96, 68/98, 137/99, 22/00, 73/00, 129/00, 114/01, 79/06, 141/06, 146/08, 38/09, 153/09, 143/12, 152/14), kojom je propisano da nekretninu u vlasništvu jedinica lokalne samouprave i jedinica područne (regionalne) samouprave tijela nadležna za njihovo raspolaganje mogu otuđiti ili njome na drugi način raspolagati samo na osnovi javnog natječaja i uz naknadu utvrđenu po tržišnoj cijeni, ako zakonom nije drukčije određeno. Nastavno na izneseno, na predstavnicima jedinica lokalne samouprave i jedinica područne (regionalne) samouprave je da sa svojom imovinom raspolažu prema načelima dobrog gospodara, a u skladu s odredbama članka 67. Zakona o lokalnoj i područnoj (regionalnoj) samoupravi („Narodne novine“, br. 33/01, 60/01, 129/05, 109/07, 125/08, 36/09, 36/09, 150/11, 144/12, 19/13, 137/15, 123/17).

Slijedom navedenoga, u postupku javne nabave, možete iskazati veće početne prodajne cijene od utvrđenih tržišnih vrijednosti predmetnih nekretnina dobivenih u postupku izrade procjembenog elaborata.

24.5.2019. Grad je pokrenuo postupak radi prodaje nekretnine u vlasništvu Grada. Pravni temelj predmetne prodaje bio je čl. 391. Zakona o vlasništvu i drugim stvarnim pravima kao i Odluka Gradskog vijeća Grada obzirom da se radi o nekretnini čija vrijednost iznosi više od milijun kuna. Tržišna vrijednost predmetne nekretnine utvrđena je temeljem Elaborata procjene vrijednosti nekretnine ovlaštenog sudskog vještaka građevinske struke. Nadalje, Zajedničko procjeniteljsko povjerenstvo županije i Grada izdalo je Mišljenje kojim navodi kako je procjembeni elaborat u skladu s odredbama Zakona o procjeni vrijednosti nekretnina

(NN broj 78/15) i Pravilnikom o metodama procjene vrijednosti nekretnina (NN broj 105/15). Grad je objavio tekst javnog natječaja radi prodaje predmetne nekretnine. Obzirom da u ostavljenom roku od 30 dana nije primljena niti jedna ponuda zainteresiranog kupca, tekst javnog natječaja ponovno je objavljen. Niti na ponovljenom natječaju nije zaprimljena niti jedna ponuda zainteresiranog kupca. Obzirom da su provedena dva neuspjela javna natječaja radi prodaje nekretnine u vlasništvu Grada, zanima nas daljnji postupak, odnosno postoje li uvjeti za sniženje početne cijene jer je očito kako nije moguće realizirati postupak temeljem ovako postavljene početne cijene.

Ukoliko nakon uredno provedenog kvalificiranog (bezuovjetnog) ponudbenog postupka odnosno otvorenog postupka s bezuvjetnom ponudom, (detalji na [mrežnim stranicama ovog Ministarstva \(https://mpgi.gov.hr/UserDocsImages/4888\)](https://mpgi.gov.hr/UserDocsImages/4888): upit i odgovor od 9. listopada 2017. godine), nije zaprimljena niti jedna ponuda za kupovinu oglašene nekretnine, potrebno je tražiti korekciju procjene. Procjenitelj bi trebao u nastavku kritički sagledati svoju procjenu i stanje na tržištu nekretnina te preispitati u prvom redu korištene podatke i postupke. Nakon što se provedu ranije navedene radnje i argumentiraju postupci kao krajnja mjera moguće je umanjiti početnu procjenu do 30%. Takvo umanjjenje se u opisanom slučaju može tumačiti kao utjecaj neuobičajenih okolnosti prema članku 4. stavku 1. Pravilnika.

Navedeno mišljenje daje se bez analize propisa iz djelokruga Grada.

8.4.2019. Dostavljam dopise iz kojih je vidljiva komunikacija između Porezne uprave (područnog ureda) i Ureda državne uprave. Naime iz istih je vidljivo da Porezna uprava (područni ured) obavještava Ured državne uprave da ne može postupiti po zahtjevu kojim se traži tržišna vrijednost zemljišta, radi okončanja započetih postupaka utvrđivanja iznosa naknade za promjenu namjene poljoprivrednog zemljišta, uz obrazloženje da je dana 9. ožujka 2018. godine stupio na snagu Zakon o poljoprivrednom zemljištu („NN“ br. 20/18), po kojem više ne postoji obveza Porezne uprave na dostavu traženih podataka već je člankom 25. određeno da rješenje o naknadi donosi nadležni ured državne uprave u županiji odnosno upravno tijelo Grada Zagreba nadležno za poljoprivredu na temelju podataka iz modula eNekretnine informacijskog sustava prostornog uređenja o prosječnoj vrijednosti zemljišta unutar građevinskog područja. Nastavno na navedeno molim dostavu traženih podataka.

Odredbom članka 98. stavka 13. Zakona o poljoprivrednom zemljištu (NN br. 20/18. i 115/18.) propisano je, između ostalog, da u svrhu dobivanja podataka iz članka 25. stavka 1. i članka 59. stavka 3. citiranog Zakona, do potpune uspostave eNekretnina, podatak o kretanjima vrijednosti građevinskog i poljoprivrednog zemljišta s približno istog područja u približno isto vrijeme daje Ministarstvo financija, nadležna ispostava Porezne uprave. Nakon potpune uspostave sustava eNekretnine formirati će se transparentna platforma (Plan približnih vrijednosti) s podacima o prosječnim vrijednostima zemljišta na temelju podataka iz zbirke kupoprodajnih cijena, primarno ovisno o namjeni površina, načinu korištenja i uređenju površina, kategoriji i lokaciji te o drugim obilježjima nekretnina, za cjelokupno područje Republike Hrvatske. Uz navedeno, Ministarstvo graditeljstva i prostornoga uređenja u suradnji s Ekonomskim institutom u Zagrebu objavilo je „[Pregled tržišta nekretnina Republike Hrvatske 2012. – 2017.](https://drive.google.com/file/d/1IsMGNnMcDz1NPRiX3EE2SCp5McyVygrI/view)“ (<https://drive.google.com/file/d/1IsMGNnMcDz1NPRiX3EE2SCp5McyVygrI/view>), s popratnim priložima, te se isto može preuzeti na [mrežnoj stranici Ministarstva \(https://mpgi.gov.hr/UserDocsImages/8043\)](https://mpgi.gov.hr/UserDocsImages/8043).

Zaključno, a vezano uz Vaš upit, do potpune uspostave sustava eNekretnine podatak o kretanjima vrijednosti građevinskog i poljoprivrednog zemljišta s približno istog područja u približno isto vrijeme daje Ministarstvo financija, nadležna ispostava Porezne uprave, sukladno odredbi članka 98. stavka 13. Zakona o poljoprivrednom zemljištu, uz napomenu da prosječna vrijednost pojedine vrste nekretnine na određenom području nije nužno primjeren pokazatelj vrijednosti promatrane pojedinačne nekretnine.

25.3.2019. Može li se za zemljište (nekretninu) koje je u zemljišnim knjigama opterećeno ovrhom nenovčane

tražbine (ovrhom vlasništva) za korist tražitelja povrata izraditi procjena tržišne vrijednosti zemljišta na način da se utvrdi koliko tako opterećena nekretnina vrijedi samo trenutno upisanom vlasniku i koje zakonske odredbe i parametri utječu na izradu procjene tržišne vrijednosti tako specifično opterećene nekretnine, te smije li procjenitelj pristupiti izradi takve procjene tržišne vrijednosti nekretnine s obzirom da opisano imovinsko stanje nije spremno za uobičajenu tržišnu prodaju?

Iz Vaših navoda vidljivo je da je riječ o sudskom postupku. S obzirom na to da zadatak za izradu procjene vrijednosti nekretnine, određuje i izdaje naručitelj procjemenog elaborata, sukladno odredbama članka 67. stavcima 2. i 3. Pravilnika o metodama procjene vrijednosti nekretnina („Narodne novine“ br. 105/2015., – u daljnjem tekstu: Pravilnik), a Ministarstvo graditeljstva i prostornoga uređenja nije naručitelj procjemenog elaborata i nije sudionik u sudskom postupku, nismo nadležni za određivanje zadatka i svrhe izrade procjene vrijednosti nekretnine, niti smo u mogućnosti komentirati navedenu tematiku, koja je dio sudskog postupka. Međutim, ukazujemo Vam na odredbu članka 16. stavka 2. Pravilnika, kojom je propisano da se vrijeme čekanja može utvrditi i kod prve i druge kategorije zemljišta u slučaju da za to postoje pravni i stvarni razlozi kao što su primjerice neriješeni imovinsko-pravni odnosi ili su u tijeku sudski ili upravni postupci koji onemogućuju početak stvarnog korištenja građevne čestice. Također, ukazujemo Vam i na odredbu članka 22. stavka 1. Zakona o procjeni vrijednosti nekretnina („Narodne novine“ br. 78/2015., – u daljnjem tekstu: Zakon), kojom je propisano da procjena vrijednosti nekretnine mora biti izrađena pažnjom dobrog stručnjaka, uzimajući u obzir sve raspoložive dokaze kako bi rezultat bio održiv nakon provjere.

Nadalje, prema tvrdnji iz Vašeg dopisa da bi se procjena radila za trenutno upisanog vlasnika, zaključuje se da se u ovom slučaju ne radi o tržišnoj vrijednosti, nego o investicijskoj vrijednosti nekretnine. Prema teoriji, najopćenitije se procjene mogu raditi na osnovici: tržišne vrijednosti, investicijske vrijednosti i fer vrijednosti. Investicijska vrijednost nekretnine predstavlja cijenu nekretnine za određenog investitora i njegove posebne uvjete, a koja ne mora biti prihvatljiva drugim osobama.

8.3.2019. Imenovana sam vještakom u parničnom predmetu sa zadatkom procjene zakupa zemljišta sportsko rekreacijske namjene – bez gradnje u vlasništvu jedinice lokalne samouprave, koje se bez pravne osnove koristi kao otvoreno skladište.

Molim odgovor da li je prilikom izrade procjene tržišne vrijednosti zakupa zemljišta mjerodavna namjena zemljišta prema važećem prostornom planu ili je mjerodavan zatečeni način korištenja protivan prostornom planu?

Prema Vašem navodu iz kojeg nisu poznati svi detalji spomenutog zadatka, općenito se može zaključiti da je mjerodavna namjena zemljišta prema važećem prostornom planu, ukoliko nije što posebno traženo i definirano u zadatku naručitelja izrade procjene vrijednosti nekretnine. Naime, ukoliko se na predmetnom zemljištu nalaze građevine koje su izgrađene protivno prostornom planu, onda su one najvjerojatnije nelegalne. Osim ako ste provjerili da se radi o postojećim građevinama ili onima koje su u postupku legalizacije. Dakle, potrebno je provjeriti sve okolnosti procjenjivane nekretnine.

13.6.2018. Moraju li jedinice lokalne samouprave dostaviti nadležnim procjeniteljskim povjerenstvima na mišljenje o usklađenosti sa zakonom izrađene procjembene elaborate te isto tako i pravne osobe kojima su osnivači jedinice lokalne samouprave?

Na temu tumačenja članka 12. stavka 1. podstavka 3. Zakona o procjeni vrijednosti nekretnina (NN br. 78/15 – dalje u tekstu Zakon), Visoko procjeniteljsko povjerenstvo je donijelo zaključak da jedinice lokalne samouprave i pravne osobe (kojima su osnivači jedinice lokalne samouprave) moraju dostaviti izrađene procjembene elaborate nadležnim županijskim procjeniteljskim povjerenstvima na mišljenje o usklađenosti sa Zakonom.

10.5.2018. Provedba nadzora, prekršajne odredbe Zakona o procjeni vrijednosti nekretnina („Narodne

novine“ br. 78/2015 – dalje u tekstu: Zakon), postupak prijave i kontakt adrese za slanje upita:

– Koje Ministarstvo je nadležno za provedbu nadzora nad procjembnim elaboratima u Republici Hrvatskoj?
Sukladno članku 60. stavku 1. Zakona, nadzor nad provedbom ovoga Zakona i propisa donesenih na temelju ovoga Zakona te zakonitost rada upravnih tijela, povjerenstava i procjenitelja s tim u vezi provodi Ministarstvo graditeljstva i prostornoga uređenja (nadalje u tekstu: Ministarstvo). Prema odredbi stavka 2. tog istog članka, nadzor koji se odnosi na opće akte provodi se u skladu s planom nadzora koji posebnom odlukom donosi ministar te na traženje ovlaštenih tijela.

– Određuje li to isto Ministarstvo iz prvog pitanja kaznene odredbe za nepravilno izrađene procjembene elaborate?

U odredbama članka 66. stavcima 1. i 2. Zakona propisane su prekršajne odredbe za pravne odnosno fizičke osobe koje su izradile procjembni elaborat, a ne ispunjavaju uvjete iz odredbe članka 9. stavak 1. Zakona odnosno ako procjembni elaborat nisu izradile u skladu s odredbom članka 9. stavka 4. Zakona. Odredbama iz članka 64. stavcima 2. i 3. Zakona, postupak zbog nesavjesnog i neurednog obavljanja posla procjenitelja, uočenog u provedbi nadzora nad provedbom ovoga Zakona, pokreće se na zahtjev ministra odnosno ako se u nadzoru utvrdi da je povrijeđen ovaj Zakon i/ili propis donesen na temelju ovoga Zakona, Ministarstvo ima pravo i obvezu podnijeti optužni prijedlog ili kaznenu prijavu.

– Koji je postupak prijave nepravilno izrađenih procjembnih elaborata?

Prijavu može podnijeti osoba, koja smatra da izrađeni procjembni elaborat nije usuglašen s odredbama Zakona i pripadnim podzakonskim aktima, ako uz svoju prijavu priloži dokaze i dokumentaciju sa obrazloženjem kojim može argumentirati svoje navode. Podnositelj prijave treba se u svojoj prijavi referirati na cijeli sadržaj procjembenog elaborata sukladno odredbama članaka 67. i 68. Pravilnika o metodama procjene vrijednosti nekretnina (NN br. 105/15), a ne samo iskazati nezadovoljstvo s predmetnim procjembnim elaboratom. Nakon zaprimanja tako (uredno) podnesene prijave Ministarstvo može dati svoje mišljenje i poduzeti daljnje Zakonom propisane radnje ili odbaciti prijavu i ne postupati po istoj ukoliko nije uredno podnesena.

– Postoji li odjel u Ministarstvu na čiju email adresu ili fizičku adresu se može poslati konkretno pitanje je li određen zaključak u procjembnom elaboratu točno određen, odnosno sukladan Zakonu i Pravilniku?

U Ministarstvo se mogu poslati upiti i prijave (s dokumentacijom i obrazloženjem) elektroničkom poštom na procjene.nekretnina@mgipu.hr (<mailto:procjene.nekretnina@mgipu.hr>) ili fizička (materijalna) dokumentacija klasičnom poštom na adresu Ministarstva, Zagreb, Republike Austrije 20, na način kako je to obrazloženo pod točkom 3.

28.2.2018. Može li se u postupku provedbe natječaja za prodaju zemljišta koristiti tržišna vrijednost nekretnine utvrđena u procjembnom elaboratu izrađenom prije dvije godine?

Prema odredbama članaka 67. i članaka 68. Pravilnika o metodama procjene vrijednosti nekretnina (NN br. 79/14., 105/2015., – nadalje u tekstu: Pravilnik), propisani su elementi, oblik i sadržaj procjembenog elaborata. Nadalje, odredbom članka 69. stavka 1. Pravilnika jasno je propisano da u slučaju procjembenog elaborata koji se izrađuje za ponovnu procjenu vrijednosti nekretnine koju periodično provode kreditne institucije sukladno posebnim propisima koji reguliraju rad kreditnih institucija, isti može biti izrađen bez primjene odredbe članka 68. stavak 1. podstavak 5. ovoga Pravilnika ako je unatrag devet godina izrađen procjembni elaborat koji prema svom obliku i sadržaju ispunjava odredbe članka 68. ovoga Pravilnika. Slijedom navedenoga, razvidno je da nije moguća primjena odredbe članka 69. Pravilnika, ukoliko se ponovna procjena vrijednosti nekretnine temelji na prethodnom procjembnom elaboratu koji je izrađen unatrag devet godina, a da prema svom obliku i sadržaju ne

ispunjava odredbe članka 68. ovoga Pravilnika.

Nadalje, odredbom članka 57. stavkom 7. Zakona o procjeni vrijednosti nekretnina (NN br. 78/15.) propisano je da podatci definirani u odredbama istog, ne mogu biti stariji od 4 (četiri) godine u odnosu na dan vrednovanja, osim ako je drukčije posebno traženo u zadatku za izradu procjene vrijednosti nekretnine.

Isto tako skrećemo pozornost na odredbe članka 37. stavka 7. Odluke o klasifikaciji plasmana i izvanbilančnih obveza kreditnih institucija (NN br. 41/14) kojima je propisano da se kao vrijednost instrumenta osiguranja u obliku nekretnina uzima tržišna cijena. Ako za pojedinu vrstu nekretnina nema aktivnog tržišta, odnosno ako nije poznata tržišna cijena, uzima se posljednja procjena tržišne vrijednosti nekretnine koju je izradio neovisni procjenitelj. Pri toj procjeni procjenitelj je dužan uzeti u obzir sve troškove povezane s prodajom. Za poslovne nekretnine kao alternativni način određivanja vrijednosti nekretnine može se uzeti i kupoprodajni ugovor koji ne smije biti stariji od godinu dana. Nastavno na navedeno proizlazi da kreditne institucije ne prihvaćaju formirane cijene vrijednosti nekretnina starije od godinu dana obzirom na promjene i trendove tržišta nekretnina. Slijedom iznesenog, ukoliko procjembeni elaborat izrađen prije dvije godine ispunjava gore navedene uvjete onda se tržišna vrijednost nekretnine, utvrđena istim, može koristiti u postupku provedbe natječaja za prodaju zemljišta.

5.2.2018. Procjeniteljsko povjerenstvo za područje Grada Siska ima dvojbe u postupanju u sklopu davanja mišljenja o usklađenosti izrađenih procjembenih elaborata s odredbama Zakona o procjeni vrijednosti nekretnina. Za područje Grada Siska je uspostavljena Zbirka kupoprodajnih cijena. Člankom 57. navedenog zakona definirano je sljedeće, citiram:

- (1) Za procjenu vrijednosti nekretnina i izvođenje nužnih podataka koriste se kupoprodajne cijene i drugi podatci, kao što su najamnine, zakupnine, troškovi gospodarenja, i skup obilježja nekretnine, koji nisu pod utjecajem neuobičajenih ili osobnih okolnosti.
- (2) Prilikom izrade procjene vrijednosti nekretnina osim navedenih podataka u stavku 1. ovoga članka, procjenitelj je dužan navesti i datum kada je sklopljen kupoprodajni ugovor, broj katastarske čestice, naziv katastarske općine, površinu katastarske čestice, te podatke koji se odnose na kakvoću i obilježja nekretnine. Ako se radi o izgrađenim katastarskim česticama, potrebno je navesti i vrstu građevine, opis građevine, njezinu površinu, naziv ulice/trga, kućni broj, kat i godinu građenja.
- (3) Kupoprodajne cijene i drugi podatci koji su pod utjecajem neuobičajenih ili osobnih okolnosti iz stavka 1. ovoga članka ne smatraju se transakcijama po tržišnim uvjetima i nisu pogodne za procjenu vrijednosti nekretnina.
- (4) U svrhu provedbe ovoga Zakona raspoloživi podatci iz stavaka 1. i 2. ovoga članka mogu se, na temelju pisanog zahtjeva, pribavljati iz:
 1. eNekretnina
 2. isprava o kupoprodaji nekretnina koje su uložene u zbirku isprava zemljišnoknjižnih odjela.
- (5) Podatci iz stavaka 1. i 2. ovoga članka, kao i podatci o kakvoći poredbenih nekretnina smatraju se razmjernima svrsi za koju su izdani ako se odnose na procjenu vrijednosti pojedinačne nekretnine za koju se pribavljaju.
- (6) U slučaju nedostatka podataka na području nekretnine za koju se izrađuje procjena vrijednosti moguće je, uz dodatnu analizu i interkvalitativno izjednačenje, upotrijebiti i druge podatke koji su dostupni na usporedivim područjima. Usporedivost područja utvrđuje se prema gospodarskim, prostornim, prostorno-planskim i demografskim pokazateljima.
- (7) Podatci iz stavaka 1. i 2. ovoga članka ne mogu biti stariji od 4 (četiri) godine u odnosu na dan vrednovanja, osim ako je drukčije posebno traženo u zadatku za izradu procjene vrijednosti nekretnine. U navedenom članku, stavak 4., stoji termin „mogu se“ na temelju pisanog zahtjeva pribavljati podaci iz eNekretnina, odnosno iz isprava o kupoprodaji nekretnina koje su uložene u zbirku isprava zemljišnoknjižnih

odjela, dakle, daje se kao mogućnost, a ne kao obveza. U tom smislu naše pitanje je sljedeće:

Da li procjenitelj, ako pribavlja, odnosno koristi za izradu procjembenog elaborata, podatke iz eNekretnina u koje i sam ima pristup, uvijek mora tražiti izvadak iz Zbirke kupoprodajnih cijena od upravnog tijela koje vodi zbirku za svoje područje ili mu je to ostavljeno kao mogućnost u smislu odredbi članka 57. Zakona o procjeni vrijednosti nekretnina?

Prema odredbi članka 16. stavka 1. točke 5. Zakona o procjeni vrijednosti nekretnina (Narodne novine broj 78/15., – dalje u tekstu: Zakon), upravna tijela županije, Grada Zagreba odnosno velikoga grada dužna su, između ostaloga, na svom području osigurati izdavanje izvadaka iz zbirke kupoprodajnih cijena iz eNekretnina. Isto tako, odredbom članka 19. stavka 1. Pravilnika o informacijskom sustavu tržišta nekretnina (Narodne novine broj 114/15. i 122/15., – dalje u tekstu: Pravilnik), propisano je da ovlašteni korisnici iz članka 12. stavka 2. ovoga Pravilnika na zahtjev procjenitelja izdaju, za potrebe izrade procjene vrijednosti nekretnine, izvadak iz ZKC-a.

Međutim, skrećemo pozornost da se aplikacija u sustavu eNekretnine još uvijek nadograđuje te je, sukladno odredbi članka 19. stavak 8. Zakona, prijedlog visokog povjerenstva da povjerenstva mogu sama zauzeti stav, odnosno donijeti vlastitu odluku vezano za izdavanje izvadaka. Naime, ako povjerenstva smatraju da su službenici upravnih tijela županije, Grada Zagreba odnosno velikoga grada, iz članka 16. Zakona, koji su raspoređeni na radnim mjestima u okviru kojih obavljaju stručne i administrativno-tehničke poslove za potrebe povjerenstva, organizirani i spremni izdavati izvratke sa relevantnim podacima u primjerenom roku, tada je neophodno da izdaju iste, te se samo takvi izvratci prilažu u procjembeni elaborat u postupku izrade procjene vrijednosti nekretnine. Ukoliko povjerenstva utvrde da, gore spomenuti službenici, još uvijek nisu u mogućnosti izdavati izvratke sa traženim podacima i u primjerenom roku od dana podnošenja zahtjeva, tada se u procjembenim elaboratima mogu koristiti podatci koje je procjenitelj sam pribavio iz ZKC-a iz sustava eNekretnina.

Napominjemo, da je takav način rada privremenog karaktera odnosno sa ostavljenim rokom prilagodbe do kraja 2018. godine, te će nakon tog perioda izvratke iz ZKC-a, za potrebe izrade procjene vrijednosti nekretnine, izdavati isključivo službenici upravnih tijela županije, Grada Zagreba, odnosno velikoga grada koje za obavljanje stručnih i administrativno-tehničkih poslova za potrebe povjerenstva prema Zakonu imenuju župani, odnosno gradonačelnici sukladno odredbi članka 12. stavak 1. točka 2. Pravilnika.

10.1.2018. Sukladno članku 68. stavku 13. točki 5. Pravilnika o metodama procjene vrijednosti nekretnina („Narodne novine“, br. 105/15) iskazivanje procijenjenih vrijednosti provodi se zaokruživanjem vrijednosti do 100.000,00 kn na cijele stotice, vrijednosti od 100.000,00 kn do 1.000.000,00 kn na cijele tisućice te vrijednosti veće od 1.000.000,00 kn na cijele deset tisućice. Na Povjerenstvu je razmatran procjembeni elaborat gdje je vještak iznos od 1.042.101,29 kn zaokružio na 1.050.000,00 kn pa molimo za odgovor da li je potrebno procijenjenu vrijednosti zaokružiti na višu ili nižu vrijednost.

Također molim za objašnjenje odabira faktora korištenja temeljem Priloga 10. Pravilnika. Naime isti procjenitelj je za izračun vrijednosti garaže pomoću FK matrice, koristio sljedeće faktore korištenja A=5, B=4 i C=1. Nakon njihovog zbroja i izračuna srednje vrijednosti od 3,33 odabrao je faktor korištenja 3,5. Prilogom 10. Pravilnika propisano je da za odabrani FK vrijedi najlošija klasifikacija prema svim kriterijima iz matrice te bi slijedom navedenog trebalo odabrati faktor korištenja 5.

Odredbama članka 68. stavak 5. Pravilnika o metodama procjene vrijednosti nekretnina (Narodne novine broj 105/15. – dalje u tekstu: Pravilnik) propisano je da se procijenjene vrijednosti do 100.000,00 kn zaokružuju na cijele stotice, vrijednosti od 100.000,00 kn do 1.000.000,00 kn na cijele tisućice i vrijednosti veće od 1.000.000,00 kn na cijele deset tisućice.

Slijedom navedenoga, a vezano uz Vaš upit na koju je vrijednost potrebno zaokružiti procijenjenu vrijednost u iznosu od 1.042.101,29 kn, temeljem odredbe iz članka 68. stavak 5. Pravilnika navedenu vrijednost potrebno je

zaokružiti na 1.040.000,00 kn.

Nadalje, vezano uz upit oko odabira faktora korištenja iz Priloga 10. Pravilnika u slučaju gdje su primjenom FK matrice pri procjeni predvidivog ostatka održivog vijeka korištenja zgrade odabrani faktori u iznosu A – lokacija/tržište = 5, B – zgrada općenito = 4 i C – stanje zgrade = 1, prema odredbi iz Priloga 10. Pravilnika kojom je propisano da za odabrani FK vrijedi najlošija klasifikacija prema svim kriterijima iz matrice, u navedenom primjeru za odabrani FK je potrebno odabrati vrijednost 5, pri tome ne ulazeći u to jesu li faktori iz FK matrice pravilno odabrani, s obzirom na informacije koje su nam dostavljene.

Odredbom iz Priloga 10. Pravilnika srednje vrijednosti (međuvrijednosti) klasifikacija moguća su unutar pojedinog kriterija, ali ne preko tih kriterija. Prethodno navedeno znači da smanjenu stabilnost nije moguće kompenzirati dobrom lokacijom, ili lošu organizaciju prostora nije moguće kompenzirati kroz kvalitetno građevinsko stanje zgrade i sl.

5.1.2018. Općina je u postupku izrade ekonomske analize projekta u svrhu sanacije odlagališta smeća, koja se radi za dobivanje sredstva EU fondova, te su prema uputama Ministarstva zaštite okoliša i energetike dobili uputu da je u ekonomskoj analizi projekta uz ostalo potrebno izračunati i ekonomsku korist od povećanja vrijednosti nekretnina nakon sanacije odlagališta smeća, a koje se nalaze u polumjeru od 1 km od odlagališta smeća, te je potrebno napraviti prosječnu vrijednost tih nekretnina, kojih u tom krugu oko odlagališta smeća ima 50 (pedeset stambenih i obiteljskih zgrada). Zajedno s Općinom kao procjenitelj pokušavamo izraditi zadaću procjenitelju, a tako da ju je moguće izraditi sukladno Zakonu i Pravilniku, a za potrebe izrade ekonomske analize projekta:

pitanje: PRILOG 7 Pravilnika – utjecaji zagađenja zraka na vrijednost nekretnine: Kako odabrati stupanj utjecaja zagađenja pa time i smanjenje vrijednosti nekretnina, s obzirom na propisane Uredbe o graničnim vrijednostima onečišćenja, a u STUDIJU o utjecaju na okoliš dane su razne analize za razne utjecaje zagađenja zraka: amonijaka, sumporovodika te se navode različite propisane granične vrijednosti.

pitanje: Potrebno je napraviti prema uputama Ministarstva zaštite okoliša procjenu prosječne vrijednosti nekretnina u polumjeru od 1 km od odlagališta (50 zgrada): uputa nije prema Zakonu. Da li je potrebno izraditi pojedinačno procjene za sve objekte i isto tako i ekonomsku korist povećanja vrijednosti nekretnina nakon sanacije odlagališta (prema PRILOGU 7 Pravilnika), ili je moguće koristi neke druge dostupne podatke, a da se prilikom toga postupi prema Zakonskim odredbama.

Prema odredbi članka 8. stavka 2. Pravilnika o metodama procjene vrijednosti nekretnina (Narodne novine broj 105/15), ako se radi o obilježjima čiji utjecaj prelazi granice kompetencija procjenitelja, potrebno je u okviru izrade procjembenog elaborata uključiti specijaliziranog stručnjaka za pojedina pitanja, posebno kod utjecaja onečišćenja i emisija, utjecaja postojećih nasada ili utjecaja na biotope odnosno potrebno je, slijedom navedenog, angažirati specijaliziranog stručnjaka iz područja zaštite okoliša, kod izrade zadatka za procjenitelja, u postupku izrade procjene vrijednosti nekretnine.

Nadalje, vezano za upit o izradi prosječne procjene vrijednosti nekretnina, smatramo kako bi se za svaku pojedinačnu nekretninu trebalo izraditi procjembeni elaborat, obzirom da spomenute nekretnine nisu u istom stanju (npr. godina izgradnje, održavanje, dodatna uložena sredstva u stanje nekretnine u kakvom je trenutno zatečeno, itd.) odnosno svaka nekretnina ima svoja obilježja koja utječu na njenu vrijednost. Isto tako, vezano za navedenu temu utjecaja emisija na nekretnine, može se smatrati da nije svaka nekretnina izložena jednakom utjecaju onečišćenja odlagališta smeća te se, spomenute okolnosti, uzimaju u obzir na različite načine prilikom ocjenjivanja u postupku izrade procjembenog elaborata.

5.1.2018. U procjeni vrijednosti poljoprivrednog zemljišta mnogi faktori imaju ulogu koji nisu obuhvaćeni trenutnim zakonskim rješenjima. Molim Vas da pojasnite koji su to drugi koeficijenti koji se navode u čl. 27.

st. 2 Pravilnika o metodama procjene vrijednosti nekretnina.

U odredbama članka 27. Pravilnika o metodama procjene vrijednosti nekretnina (Narodne novine broj 105/15 – dalje u tekstu: Pravilnik) navodi se:

„(1) Koeficijenti za preračunavanje koji su propisani u prilogu ovoga Pravilnika su: koeficijenti različite mjere građevinskog korištenja, koeficijenti za preračunavanje arondacijskih površina, koeficijenti za preračunavanje služnosti puta, koeficijenti za preračunavanje služnosti vodova.

(2) Za potrebe procjene vrijednosti nekretnina mogu se izvesti i drugi koeficijenti za preračunavanje razlika u vrijednosti drugih obilježja istovrsnih nekretnina“.

Koeficijenti za preračunavanje, navedeni u odredbi članka 27. stavak 1. Pravilnika, mogu se izvoditi na temelju dovoljno raspoloživih tržišnih podataka kako bi se dobila tržišna vrijednost nekretnine. Slijedom toga, mogu se upotrijebiti i neki drugi službeni podatci kojima se mogu razlikovati obilježja koja utječu na vrijednost nekretnine (obilježja nekretnine) odnosno pravna i stvarna svojstva nekretnine kao kategorija zemljišta, namjena površina, način korištenja i uređenje površina, prava i tereti koji utječu na vrijednost, doprinosi i priključci, akti o gradnji, položajna obilježja, vrijeme čekanja, predvidivi ostatak održivog vijeka korištenja i daljnja obilježja nekretnine. Daljnja obilježja nekretnine obuhvaćaju stvarno korištenje, prihode, površinu katastarske čestice, oblik katastarske čestice i svojstva tla (bonitet, pogodnosti za gradnju, onečišćenje i sl.), a na izgrađenoj građevnoj čestici to su stanje građevine, njezina namjena, godina građenja, način gradnje, oblikovanje, veličina, opremljenost, energetska svojstva i energetski razred te prinos od njezina korištenja.

Nastavno na gore navedeno, podatci korišteni za izradu procjembenog elaborata moraju biti javno dostupni uz navođenje izvora podataka (prilog procjembenom elaboratu) koji su provjerljivi i obrazloženi kako bi rezultat bio održiv nakon provjere, a sve prema osnovama za procjenu vrijednosti nekretnine odnosno sukladno odredbama članka 22. Zakona o procjeni vrijednosti nekretnina (Narodne novine broj 78/15).

29.11.2017. Molim Vas za jedno pojašnjenje i obrazloženje vezano uz Zakon o procjeni vrijednosti nekretnina koji nalaže osnivanje Povjerenstva od strane županija sukladno članku 11., a propisuje formiranje Povjerenstva i članove tog povjerenstva. Obzirom da za predsjednika tog Povjerenstva nije propisano koje mora biti struke stoga Vas molim da mi kažete može li predsjednik ili osoba koja će obavljati potrebite poslove za rad Povjerenstva biti diplomirani ekonomist–smjera financije obzirom da se ovdje radi o poslovima i radu u bazi podataka, koji su usko vezani uz građevinsku i arhitektonsku struku.

Ukoliko vi ne znate molila bih vas da me uputite na osobu koja je odgovorna za ove poslove i koja bi se o istom mogla očitovati. Samo da napomenem da se iz primjera s web stranica može vidjeti da su u pojedinim županijama formirana povjerenstva u kojima su predsjednici osobe i ostali članovi građevinske i tehničke struke.

Odredbama članka 11. Zakona o procjeni vrijednosti nekretnina (Narodne novine broj 78/15 – dalje u tekstu: Zakon) propisani su uvjeti vezano za sastav procjeniteljskog povjerenstva pa tako i uvjeti koje mora ispunjavati predsjednik povjerenstva.

Prema članku 15. Zakona županija, Grad Zagreb odnosno veliki grad dužni su osigurati službenike prikladne stručnosti, potrebnu opremu i prostorije za obavljanje stručnih i administrativno–tehničkih poslova za potrebe povjerenstva.

Isto tako odredbama članka 12. Zakona propisane su zadaće procjeniteljskog povjerenstva te je uputno da predsjednik raspolaže stručnim znanjima iz područja procjene nekretnina kako bi mogao odgovoriti na zahtjeve opisane u spomenutom članku.

Nadalje, u članku 16. Zakona utvrđene su nadležnosti upravnih tijela županije, Grada Zagreba ili velikoga grada u smislu stručnih i administrativno–tehničkih poslova za potrebe procjeniteljskog povjerenstva. Poželjno je da ove poslove svakako obavljaju službenici koji posjeduju znanje i vještine kojima mogu odgovoriti na zahtjeve opisane u članku 16. Zakona.

Slijedom navedenog, Zakonom nije određeno koje struke su u ovom smislu poželjne niti Ministarstvo može odrediti županiji, velikom gradu ili Gradu Zagrebu koje bi osobe u smislu njihove struke bile prihvatljive za obavljanje ovih poslova.

S obzirom na opis zadaća i nadležnosti iz članaka 12. i 16., struke koje bi najbliže odgovarale ovome opisu bile bi geodetska, građevinska, ekonomska, agronomska, arhitektonska, ali ukoliko procijenite da osobe drugih struka raspolažu znanjima i vještinama kojima bi mogli odgovoriti na zahtjeve ili neke od zahtjeva opisanih u člancima 12. i 16. Zakona, slobodni ste sukladno Vašoj isključivoj nadležnosti u ovome pitanju donijeti odluku o tome hoćete li i njih uključiti u obavljanje ovih poslova.

13.11.2017. Molimo službeno tumačenje primjene čl. 14. st. 3. Pravilnika o metodama procjene vrijednosti nekretnina (Narodne novine br. 105/2015) i koeficijenta povoljnosti stambenog prostora u višestambenoj zgradi iz Priloga 5. navedenog Pravilnika. Može li se, i na koji način mijenjati preporučena formula koeficijenta povoljnosti stambenog prostora u višestambenoj zgradi: $K_p = 0,28 \times k_k + 0,09 \times k_o + 0,22 \times k_{gps} + 0,27 \times k_{uo} + 0,14 \times k_{sks}$?

Prema gore navedenom članku i stavku Pravilnika o metodama procjene vrijednosti nekretnina (Narodne novine br. 105/2015) – dalje u tekstu Pravilnik, u slučaju nedostatka poredbenih podataka s evidentiranim obilježjima o položaju stana u zgradi, predmetna obilježja moguće je vrednovati putem koeficijenta povoljnosti iz Priloga 5. koji je sastavni dio istoga. Položaj stana u zgradi vrednuje se pomoću slijedećih obilježja: katnost stana, orijentacija stana, geografski položaj stana, utjecaj okoliša i utjecaj smanjenog komfora stanovanja. Kada se namjerava primijeniti formula iz Priloga 5. Pravilnika, obavezno je opisati poredbene nekretnine i s razumijevanjem primijeniti istu. Na primjer, ne smije se dogoditi da se formulom korigira vrijednost poredbene nekretnine koja u potpunosti odgovara procjenjivanoj nekretnini.

Izjednačenje položajnih obilježja usporednih stanova može se izvršiti samo koeficijentima koji su propisani ili računski izvedeni iz tržišta nekretnina, a kako je propisano u odredbama Pravilnika i Zakona o procjeni vrijednosti nekretnina (Narodne novine br. 78/2015), odnosno računski je moguće uspostaviti korelacijske veze između poredbenih i procjenjivanih nekretnina. Takav postupak nije racionalan za pojedinačnu procjenu i očekuje se da će razvojem procjeniteljske djelatnosti u RH postepeno biti uspostavljene i javno objavljene takve korelacije za određene vrste nekretnina prema područjima nadležnosti procjeniteljskih povjerenstava. Napominjemo da se propisana formula i koeficijenti iste iz Priloga 5. Pravilnika ne mogu mijenjati dok se na temelju provedenog znanstveno priznatog istraživanja ne dokaže drugačije.

9.10.2017. Možete li nam dati pojašnjenje pojma „kvalificirani ponudbeni postupak“ iz članka 38. Pravilnika o metodama procjene vrijednosti nekretnina (Narodne novine, broj 105/15.)? Također nas zanima gdje je objavljeno Priopćenje Komisije o elementima državne potpore kod prodaje zemljišta i zgrada od strane javnopravnih tijela (97/C 209/03) odnosno na koji način se možemo upoznati sa sadržajem tog priopćenja? Pojam „kvalificirani ponudbeni postupak“ odgovara pojmu koji se koristi u navedenom prijevodu dokumenta EU Komisije (97/C 209/03) kao „postupak bezuvjetne ponude“.

Isti dokument je objavljen na internetskim stranicama otkuda se može i preuzeti: [službeni prijevod na hrvatskom jeziku](http://eur-lex.europa.eu/legal-content/HR/TXT/?uri=celex:31997Y0710(01)) ([http://eur-lex.europa.eu/legal-content/HR/TXT/?uri=celex:31997Y0710\(01\)](http://eur-lex.europa.eu/legal-content/HR/TXT/?uri=celex:31997Y0710(01))) i na [engleskom jeziku](http://eur-lex.europa.eu/legal-content/EN/TXT/?uri=uriserv:OJ.C_.1997.209.01.0003.01.ENG&toc=OJ:C:1997:209:TOC) (http://eur-lex.europa.eu/legal-content/EN/TXT/?uri=uriserv:OJ.C_.1997.209.01.0003.01.ENG&toc=OJ:C:1997:209:TOC).

28.8.2017. Da li kao stalni sudski vještak za arhitektonsko–graditeljsku struku i procjenu nekretnina smijem procjenjivati zemljišta koja se nalaze izvan građevinskog područja? Da li je potrebno pri procjeni takvog zemljišta uključiti specijaliziranog stručnjaka?

Pojam nekretnine propisan je Zakonom o vlasništvu i drugim stvarnim pravima (pročišćeni tekst) (Narodne novine

broj 81/15. (http://narodne-novine.nn.hr/clanci/sluzbeni/2015_07_81_1548.html)), sukladno kojem se, prema kriteriju prirodne kakvoće, nekretninama smatraju i zemljišta odnosno čestice zemljine površine.

Pravilnikom o metodama procjene vrijednosti nekretnina (Narodne novine broj 105/15 (http://narodne-novine.nn.hr/clanci/sluzbeni/2015_10_105_2060.html)). u članku 10. definirane su kategorije zemljišta te je stavkom 1. podstavkom 4. u kategoriju zemljišta u smislu ovoga Pravilnika obuhvaćeno i zemljište izvan građevinskog područja.

Zakonom o procjeni vrijednosti nekretnina (Narodne novine broj 78/15. (http://narodne-novine.nn.hr/clanci/sluzbeni/2015_07_78_1491.html)) su u članku 9. jasno definirani procjenitelj i njegove dužnosti: procjenitelj je u smislu ovoga 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 te koji je dužan poslove za koje je ovlašten obavljati stručno, neovisno i nepristrano.

Obzirom da ste rješenjem Županijskog suda imenovani stalnim sudskim vještakom za procjenu nekretnina, a sukladno navedenom, nema zakonske zapreke da kao ovlašteni procjenitelj nekretnina procjenjujete i zemljišta 4. kategorije zemljišta tj. one koje su izvan građevinskog područja, osim ako nije drugačije propisano Pravilnikom o stalnim sudskim vještacima (Narodne novine broj 38/14 (http://narodne-novine.nn.hr/clanci/sluzbeni/2014_03_38_677.html))., 123/15 (http://narodne-novine.nn.hr/clanci/sluzbeni/2015_11_123_2336.html))., 29/16. (http://narodne-novine.nn.hr/clanci/sluzbeni/2016_04_29_822.html)) u dijelu obavljanja poslova u području vještačenja prema djelatnosti odnosno struci, a kojega ovo Ministarstvo nije ovlašteno tumačiti.

Da li je potrebno pri procjeni takvog zemljišta uključiti specijaliziranog stručnjaka?

Procjena vrijednosti nekretnine mora biti izrađena pažnjom dobrog stručnjaka, uzimajući u obzir sve raspoložive dokaze te mora biti izrađena na temelju općih vrijednosnih odnosa na tržištu nekretnina (članak 22. Zakona o procjeni vrijednosti nekretnina, Narodne novine broj 78/15 (http://narodne-novine.nn.hr/clanci/sluzbeni/2015_07_78_1491.html)).).

Poštujući osnove za procjenu nekretnina treba procijeniti podatke koji su nužni za procjenu vrijednosti nekretnine na temelju dovoljnog broja pribavljenih i evaluiranih podataka prikladnih kupoprodajnih cijena uzimajući u obzir opće vrijednosne odnose (članak 23. Pravilnika o metodama procjene vrijednosti nekretnina, Narodne novine broj 105/15 (http://narodne-novine.nn.hr/clanci/sluzbeni/2015_10_105_2060.html)).). Obilježja koja utječu na vrijednost nekretnine treba procijeniti na temelju stvarnih fizičko-tehničkih pokazatelja (članak 8. istog Pravilnika).

Međutim, u slučaju da prilikom procjene vrijednosti nekretnine tj. zemljišta postoje obilježja čiji utjecaj prelazi granice kompetencija procjenitelja, potrebno je postupiti sukladno spomenutom Pravilniku, članak 8. stavak 2. koji izričito nalaže da je u tom slučaju potrebno u okviru izrade procjemenog elaborata uključiti specijaliziranog stručnjaka za pojedina pitanja, posebno kod utjecaja onečišćenja i emisija, utjecaja postojećih nasada ili utjecaja na biotope.

25.7.2017. Za područje naše županije postoje dva Povjerenstva (procjeniteljska povjerenstva) – jedno za Grad (veliki grad) i naše županijsko povjerenstvo, koje pokriva sve ostale jedinice lokalne samouprave na teritoriju županije.

U konkretnom slučaju – na pregled i očitovanje našem procjeniteljskom povjerenstvu pristigli su procjemeni elaborati za stanove u vlasništvu Opće bolnice – kojoj je osnivač Županija (bez dozvole osnivača se ne može istim stanovima raspolagati) i procjemeni elaborat za poslovni prostor Zavoda za hitnu medicinu, kojemu je vlasnik Županija. I stanovi i poslovni prostor se nalaze na području Grada, ali je interes Županije velik, obzirom da je u tim slučajevima osnivač ili vlasnik.

Prema članku 12. Zakona Povjerenstvo „daje mišljenje o usklađenosti izrađenih procjemenih elaborata s odredbama ovog Zakona na zahtjev jedinica lokalne i područne (regionalne) samouprave, za svoje potrebe“, a

prema članku 14. „Povjerenstvo zadaće propisane ovim Zakonom obavlja za nekretnine koje se nalaze na području za koje je povjerenstvo osnovano...”

Pitanje glasi: da li u konkretnom slučaju postupiti po članku 12. ili 14. Zakona o procjeni vrijednosti nekretnina, odnosno, da li županijsko procjeniteljsko povjerenstvo daje očitovanje/suglasnost na navedene elaborate (jer je Županiji kao osnivaču i vlasniku to „za svoje potrebe“, ili se o istom očituje procjeniteljsko povjerenstvo Grada obzirom da se nekretnine nalaze „na području za koje je povjerenstvo osnovano“.

U navedenom slučaju je potrebno postupati sukladno članku 14. Zakona o procjeni vrijednosti nekretnina (Narodne novine broj 78/15 (http://narodne-novine.nn.hr/clanci/sluzbeni/2015_07_78_1491.html)), obzirom da se nekretnine nalaze na području velikog grada te njihovo procjeniteljsko povjerenstvo i stručna služba imaju uvid u stanje na tržištu nekretnina na području svoga grada i sukladno tome može točnije procijeniti odnosno dati mišljenje vezano uz elaborate te npr. cijenu nekretnina na vlastitom području.

Zaključno, procjeniteljsko povjerenstvo velikog grada bi trebalo dati mišljenje o usklađenosti... a može se, ukoliko ima potrebe, konzultirati s procjeniteljskim povjerenstvom vaše županije.

1. Uračunava li se u troškovnoj metodi u uobičajene troškove gradnje zgrade i PDV, kao što ga upravo etalonska cijena gradnje i definira, te uvećava li se za iznos PDV-a dobivena vrijednost nekretnine po provedenoj kapitalizaciji čistog prihoda od najma koji u sebi ne sadrži PDV?

Načelno, vrijednost nekretnine nije ovisna o porezima i bruto vrijednost nekretnine se treba iskazati zasebno u napomeni, kako bi naručitelj procjene znao što je sadržano u procjembenom elaboratu. Međutim, u troškovnoj metodi normalni troškovi gradnje obuhvaćaju i PDV (članak 55. stavak 4. Pravilnika o metodama procjene vrijednosti nekretnina – „Narodne novine“, broj 105/2015 (http://narodne-novine.nn.hr/clanci/sluzbeni/2015_10_105_2060.html)) jer se kao takvi obračunavaju i prate u analizama.

Posebno se skreće pažnja kod korištenja „Podatka o etalonskoj cijeni građenja“ i „Podatka o prosječnim troškovima gradnje m³ etalonske građevine u Republici Hrvatskoj“ koji se objavljuju u Narodnim novinama. Ta dva podatka se objavljuju za potrebe različitih zakona i ovisno o odredbama tih zakona imaju osnovu za izračun i svrhu primjene, te ih se ne može izvan konteksta koristiti. Npr. „Podatak o etalonskoj cijeni građenja“ se dobiva za etalonsku građevinu koja predstavlja višestambenu zgradu s liftom i garažno-parkirnim mjestima. Nadalje, isti nije tržišni podatak, jer on služi i za formiranje cijene zaštićene najamnine koja se nalazi u kategoriji državnih potpora.

2. Primjenjuje li se Zakon o procjeni vrijednosti nekretnina („Narodne novine“, broj 78/2015) i u sudstvu kod ovlaštenih sudskih vještaka građevinske struke, te primjenjuje li se isti retroaktivno ili za nove predmete?

Zakonom o procjeni vrijednosti nekretnina (članak 1.), uređuje se procjena vrijednosti za sve nekretnine u Republici Hrvatskoj.

Odredbe ovoga Zakona odnose se na sve procjene vrijednosti nekretnina koje su započete imenovanjem, ugovorom ili narudžbom, i izdavanjem pojedinačnog zadatka za ovlaštenog sudskog vještaka ili ovlaštenog sudskog procjenitelja nakon stupanja na snagu ovoga Zakona. Naime, ovim Zakonom se uređuje profesionalni rad procjenitelja (metode, postupci i podaci) neovisno od sudskog postupka. Također, skrećemo Vam pažnju kako je ovim Zakonom (članak 9.) propisano i tko je u Republici Hrvatskoj ovlašten procijeniti vrijednost nekretnine. S obzirom da nisu svi stalni sudski vještaci za graditeljstvo ujedno i procjenitelji, a s druge strane procjenama se bave i arhitekti a u nekim slučajevima i ekonomisti, isti moraju biti imenovani i za procjenu vrijednosti nekretnina.

3. Na području Grada Vukovara postoji veliki broj stanova koji su još uvijek u vlasništvu Republike Hrvatske i koji se prodaju temeljem Uredbe o uvjetima za kupnju obiteljske kuće ili stana u državnom vlasništvu na

područjima posebne državne skrbi („Narodne novine“, broj 19/2011, 56/2011 i 3/2013). Budući da kupoprodajne cijene u ovim ugovorima nisu tržišne cijene već su unaprijed određene propisima, treba li smatrati da su one pod utjecajem neuobičajenih okolnosti u smislu članka 57. stavaka 1. i 3. Zakona o procjeni vrijednosti nekretnina („Narodne novine“, broj 78/2015)?

Člankom 3., stavkom 1. Zakona o procjeni vrijednosti nekretnina („Narodne novine“, broj 78/2015) propisano je da se Zakon primjenjuje prilikom procjene vrijednosti nekretnina, njihovih sastavnih dijelova, njihovih pripadaka i drugih stvarnih prava na nekretninama, kao tržišne vrijednosti.

Za stanove koje spominjete u upitu jasno su Uredbom o uvjetima za kupnju obiteljske kuće ili stana u državnom vlasništvu na područjima posebne državne skrbi („Narodne novine“, broj 19/2011, 56/2011 i 3/2013) utvrđeni uvjeti pod kojima najomprimac nakon 10 godina neprekidnog prebivanja u obiteljskoj kući ili stanu u državnom vlasništvu na područjima posebne državne skrbi može kupiti tu kuću ili stan pri čemu su utvrđeni osnovica za utvrđivanje prodajne cijene kuće ili stana i kriteriji za umanjenje građevinske vrijednosti nekretnine, te ostali kriteriji za umanjenja koja utječu na prodajnu cijenu. I u ovom slučaju primjenjuje se isključivo navedena Uredba.

Ukoliko ste pak mislili za potrebe nekih drugih svojih procjena koristiti podatke o cijenama kupoprodaja stanova u državnom vlasništvu na područjima posebne državne skrbi koji se prodaju sukladno spomenutoj Uredbi, tada bismo mogli reći da su njihove kupoprodajne cijene pod utjecajem neuobičajenih okolnosti u smislu članka 57. stavaka 1. i 3. Zakona o procjeni vrijednosti nekretnina („Narodne novine“, broj 78/2015).

Također, kada bi ovakvi stanovi bili predmetom daljnjih kupoprodaja na tržištu, procjene njihove tržišne vrijednosti vršile bi se sukladno Zakonu o procjeni vrijednosti nekretnina („Narodne novine“, broj 78/2015).

4. Može li procjenu vrijednosti nekretnine raditi sudski vještak imenovan u nekoj drugoj državi, konkretno u Austriji?

Člankom 3. stavkom 2. Zakona o procjeni vrijednosti nekretnina („Narodne novine“, broj 78/2015) utvrđeno je da postupke procjene vrijednosti nekretnina provode stalni sudski vještaci za procjenu nekretnina i stalni sudski procjenitelji, čije ovlasti proizlaze iz posebnih propisa kojima se uređuje rad sudova i postupci izvlaštenja.

Uvjeti i postupak za imenovanja procjenitelja opisani su u posebnim propisima koji su vezani uz Zakon o sudovima („Narodne novine“, broj 28/13, 33/15, 82/15), te Vas molimo da se za pitanja o tome na koji način sudski vještak iz Austrije može biti imenovan od strane hrvatskog suda obratite Ministarstvu pravosuđa.

Alternativa je da sudski vještak imenovan u Austriji radi procjenu u suradnji sa sudskim vještakom koji je ovlašten za procjene nekretnina u Republici Hrvatskoj.

5. Od 1990. godine sam stalni sudski vještak građevinske struke imenovan od županijskog suda, što mi stoji i na pečatu. Moram li sada s obzirom na novi Zakon o procjeni vrijednosti nekretnina („Narodne novine“, broj 78/2015) od suda zatražiti novo imenovanje u kojem ću i formalno biti imenovan i procjeniteljem nekretnina ili se za potrebe procjembenih elaborata mogu koristiti „starim“ pečatom i imenovanjem?

Člankom 3. stavkom 2. ovoga Zakona predviđeno je da procjenitelji budu ovlašteni za procjenu nekretnina što bi značilo da je za potrebe obavljanja procjena vrijednosti nekretnina sukladno ovome Zakonu svakako potrebna nadopuna Vašeg imenovanja na način da je u imenovanju vidljivo da, osim za graditeljstvo, imate ovlaštenje i za procjene nekretnina.

Također uputno je da provjerite i izgled svog pečata i, ukoliko je potrebno uskladite ga s posebnim propisima kojima se uređuje forma i sadržaj pečata stalnih sudskih vještaka, kako bi i ova formalna pretpostavka za

obavljanje poslova procjene vrijednosti nekretnina bila zadovoljena.

6. Nalazim se u sudskom postupku u kojem je procjembeni elaborat nekretnine izveden krajnje neprofesionalno, suprotno pravilima struke i odredbama propisa o procjeni vrijednosti nekretnina. Mogu li dostaviti sudski elaborat na ocjenu Ministarstvu pozivom na članak 60., stavak 1. Zakona o procjeni vrijednosti nekretnina („Narodne novine“, broj 78/2015)?

Ukoliko imate bilo kakvih prigovora vezano uz izvršeno vještačenje u konkretnom sudskom sporu navedene prigovore morate istaknuti sudu pred kojim se postupak vodi, te ako ocijenite da je to opravdano imate mogućnost zatražiti i drugo vještačenje.

Nadzor koji provodi Ministarstvo temeljem članka 60. Zakona ne odnosi se na slučaj na koji ukazujete.

Mišljenja o usklađenosti izrađenih procjembenih elaborata s odredbama Zakona sukladno članku 12., stavku 1. Zakona daju jedino procjeniteljska povjerenstva koja će se osnovati za područje županije, Grada Zagreba odnosno velikoga grada, ali na zahtjev jedinica lokalne i područne (regionalne) samouprave, za njihove potrebe.

Također, prema članku 19., stavku 5. Zakona visoko povjerenstvo dužno je izraditi drugu procjenu ali na zahtjev tijela državne uprave, lokalne i područne (regionalne) samouprave, sudova i drugih pravosudnih tijela.

7. Molim za mišljenje u vezi s odredbama članka 7. i 11. Zakona o procjeni vrijednosti nekretnina („Narodne novine“, broj 78/2015, nadalje u tekstu: Zakon). Preciznije, zanima me vodi li npr. Grad Virovitica kao grad sjedište županije, odnosno njegovo upravno tijelo samostalno zbirku kupoprodajnih cijena i osniva li vlastito procjeniteljsko povjerenstvo?

Grad Virovitica je u smislu ovoga Zakona veliki grad, što proizlazi iz članka 19.a Zakona o lokalnoj i područnoj (regionalnoj) samoupravi („Narodne novine“ br. 19/13 – pročišćeni tekst), članka 3., stavka 1., podstavka 36. Zakona o prostornom uređenju („Narodne novine“, broj 153/2013) i članka 4., stavka 2. ovoga Zakona (Zakona o procjeni vrijednosti nekretnina).

Sukladno navedenome, Grad Virovitica dužan je osnovati za svoje područje procjeniteljsko povjerenstvo iz članka 10. Zakona i voditi zbirku kupoprodajnih cijena za svoje područje (članak 7. Zakona).

Povjerenstvo koje osniva Grad Virovitica nadležno je za administrativno područje Grada Virovitice. Virovitičko–podravska županija osniva povjerenstvo za ostatak Županije. Po istom ključu, stručna služba Županije, u obavljanju stručnih i administrativno–tehničkih poslova u smislu ovoga Zakona nadležna je za administrativno područje Županije, osim za administrativno područje Grada Virovitice, koji za obavljanje ovih poslova zadužuje svoje stručne službe.

Zbog racionalizacije poslovanja, sukladno članku 10., stavku 4. Zakona županija može s velikim gradom na svom području sporazumno osnovati povjerenstvo kao zajedničko povjerenstvo.

8. Mora li pravna osoba koja sudjeluje u postupku javne nabave i sklapa ugovor o javnoj nabavi za izradu procjembenih elaborata za utvrđivanje tržišne vrijednosti nekretnina imati djelatnost „procjena vrijednosti nekretnina“ upisanu u registar trgovačkog suda? U konkretnom slučaju javno nadmetanje provodi Grad Zagreb.

Sukladno članku 9., stavku 1. Zakona o procjeni vrijednosti nekretnina („Narodne novine“, broj 78/2015) procjeniteljem se smatra 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.

Iz navedenoga proizlazi da procjenitelji, bilo da se radi o fizičkim ili pravnim osobama, za obavljanje poslova procjene vrijednosti nekretnina moraju ispunjavati uvjete za sudska vještačenja.

Međutim, za pitanje mora li nužno ove uvjete ispunjavati pravna osoba u slučaju kada se javlja na javno nadmetanje koje u konkretnom slučaju provodi Grad Zagreb i kada sklapa ugovor o javnoj nabavi, molimo Vas da se obratite Gradu Zagrebu kao provoditelju javnog nadmetanja ili ministarstvu nadležnom za davanje odgovora na upite o pravilima koja se tiču postupaka javne nabave, odnosno Ministarstvu gospodarstva, Ulica grada Vukovara 78, Zagreb.

9. Kako procijeniti nelegalnu nekretninu ili dio nekretnine koji je nelegalan?

Sukladno članku 4., stavku 1., točki 21. Zakona o procjeni vrijednosti nekretnina (Narodne novine, broj 78/15) obilježja koja utječu na vrijednost nekretnine su pravna i stvarna svojstva nekretnine kao kategorija zemljišta, namjena površina, način korištenja i uređenje površina, prava i tereti koji utječu na vrijednost, doprinosi i priključci, akti o gradnji, položajna obilježja, vrijeme čekanja, predvidivi ostatak održivog vijeka korištenja i daljnja obilježja nekretnine. U kojoj mjeri će nelegalnost utjecati na vrijednost ovisi o više parametara poput vrste i namjene nekretnine, stanja dokumentacije, pitanja može li se nekretnina uopće legalizirati, što sve treba poduzeti da bi se legalizirala i sl. Svaka nekretnina ima svoje specifičnosti i potrebno je da procjenitelj ispravno sagleda sve okolnosti. Načelno, kod nelegalnih nekretnina potrebno je napraviti razliku između onih koje se ne mogu legalizirati i onih koje se mogu, sukladno mogućnostima koje dopušta važeći prostorni plan.

10. Može li građevinska struka procjenjivati zemljišta izvan građevinskog područja?

Procjenitelj iz članka 9., stavka 1. Zakona može obavljati poslove procjene vrijednosti nekretnina, njihovih sastavnih dijelova, njihovih pripadaka i drugih stvarnih prava na nekretninama, kao tržišne vrijednosti. Sukladno članku 4., stavku 3. Zakona pojam nekretnine i prava na nekretninama propisana posebnim zakonom kojim se uređuje vlasništvo i druga stvarna prava koriste se i za potrebe ovog Zakona.

Županija i veliki grad, temeljem članka 10. stavka 4. Zakona o procjeni vrijednosti nekretnina (Narodne novine, broj 78/15) poduzimaju odgovarajuće radnje za osnivanje zajedničkog procjeniteljskog povjerenstva. Trebaju li županija i grad, svatko u okviru svoje nadležnosti, odrediti stručne službe koje će sukladno Zakonu obavljati stručne i administrativno-tehničke poslove i biti tehnička podrška procjeniteljskom povjerenstvu ili trebaju odrediti zajedničku službu koja će biti sastavljena od županijskih i od gradskih službenika?

Ukoliko županija i grad osnuju temeljem sporazuma zajedničko procjeniteljsko povjerenstvo, obavljanje stručnih i administrativno-tehničkih poslova, kao i tehnička podršku zajedničkom procjeniteljskom povjerenstvu, može se organizirati zajednički, ili drugačije sukladno međusobnom dogovoru. Ovisno o postignutom sporazumu, potrebno je obavijestiti MGIPU za potrebe daljnje komunikacije.

11. Jesu li službenici koji će biti administrativno-tehnička podrška procjeniteljskom povjerenstvu različiti od službenika koji će raditi u aplikaciji eNekretnine?

Ovo pitanje uređeno je člankom 12., stavkom 2. Pravilnika o informacijskom sustavu tržišta nekretnina („Narodne novine“, broj 114/2015, 122/2015), prema kojem su ovlašteni korisnici eNekretnina službenici upravnih i/ili stručnih tijela županije, Grada Zagreba, odnosno velikoga grada koje za obavljanje stručnih i administrativno-

tehničkih poslova za potrebe procjeniteljskog povjerenstva prema Zakonu imenuju župani, odnosno gradonačelnici. Dakle, radi se o istim službenicima.

12. Može li gradonačelnik u slučaju kada na natječaj za prodaju nekretnine ne pristigne niti jedna ponuda donijeti odluku o smanjenju cijene, odnosno može li se početna cijena iz procjene vještaka smanjiti za određeni postotak u slučaju kada se nakon 2–3 raspisana natječaja za prodaju nekretnina po početnoj cijeni iz procjene vještaka ne javi niti jedan ponuditelj?

Ukoliko se na provedene javne natječaje za prodaju predmetne nekretnine nije javio niti jedan zainteresirani kupac, potrebno je u prvom redu provjeriti da li se prilikom raspisa predmetnog natječaja postupilo prema Priopćenju (97/C 209/03) EU Komisije o elementima državne potpore kod prodaje zemljišta i zgrada od strane javnopravnih tijela, koji traži da se provede „kvalificirani ponudbeni postupak“. Navedeno Priopćenje se navodi i u Pravilniku o metodama procjene vrijednosti nekretnina (čl. 38.).

Nakon provjere provedenog postupka te ukoliko je bio proveden „kvalificirani ponudbeni postupak“, tada i samo tada se može procjenitelja suočiti s rezultatima provedenog javnog natječaja i tražiti da korigira svoj procjembeni elaborat s obzirom da tržišna vrijednost predmetne nekretnine nije dobro određena, jer nije uspjela dobiti potvrdu kroz provedeni „kvalificirani ponudbeni postupak“.

13. Odnosi li se članak 9., stavak 2. Zakona o procjeni vrijednosti nekretnina („Narodne novine“, broj 78/2015) na sve procjembene elaborate ili samo na one koji su naručeni od tijela državne uprave?

Članak 9., stavak 2. odnosi se na sve procjenitelje i sukladno ovome članku procjenitelji su dužni od stupanja na snagu Zakona potpisati izjavu o nepristranosti i neovisnosti koja je sastavni dio procjembenog elaborata.

14. Može li župan svojom odlukom uvrstiti naknadu za sudjelovanje na sjednicama procjeniteljskog povjerenstva i za članove povjerenstva propisane temeljem članka 11., stavka 3. i stavka 7. Zakona o procjeni vrijednosti nekretnina („Narodne novine“, broj 78/2015), odnosno može li župan u odluku uvrstiti i pravo na naknadu za sudjelovanje na sjednicama povjerenstva predsjedniku povjerenstva koji se imenuje iz redova službenika županije i predstavniku ministarstva nadležnog za financije – porezne uprave?

Sukladno članku 11., stavku 9. župan donosi odluku o visini naknade za sudjelovanje na sjednicama povjerenstva. Člankom 11., stavkom 8. propisano je da pravo na naknadu za sudjelovanje na sjednicama povjerenstva ostvaruju jedino članovi povjerenstva iz stavaka 4., 5. i 6. istoga članka, iz čega proizlazi da župan u odluku ne može uvrstiti pravo na naknadu za sudjelovanje na sjednicama povjerenstva predsjedniku povjerenstva koji se imenuje iz redova službenika županije i predstavniku ministarstva nadležnog za financije – porezne uprave.

15. Kako Zakon o procjeni vrijednosti nekretnina („Narodne novine“, broj 78/2015) te novi pravilnici utječu na dosadašnje procjene nekretnina, odnosno vrijede li dosadašnje procjene ili bi se za sve novo što se radi po pitanju već procijenjene nekretnine po starim propisima trebale izraditi nove procjene?

Odredbe ovoga Zakona odnose se na sve procjene vrijednosti nekretnina koje su započete imenovanjem, ugovorom ili narudžbom, i izdavanjem pojedinačnog zadatka za ovlaštenog sudskog vještaka ili ovlaštenog sudskog procjenitelja nakon stupanja na snagu Zakona. Naime, ovim Zakonom se uređuje profesionalni rad procjenitelja (metode, postupci i podatci) neovisno od sudskog postupka.

16. Mora li procjembeni elaborat koji je izrađen unutar prethodnih devet godina prema svom obliku i sadržaju ispunjavati baš sve odredbe članka 68. Pravilnika o metodama procjene vrijednosti nekretnina („Narodne novine“, broj 105/2015)? Naime unatrag devet godina radili su se elaborati koji sadrže potrebne metode, ali

ne sadrže npr. međuvremensko i interaktivno izjednačenje i realizirane transakcije i sadrže ponderiranje. Može li se prema njima raditi ponovna procjena vrijednosti nekretnine s obzirom da su te prve procjene rađene dok još nisu bili na snazi Uredba ili Zakon o procjenama te Pravilnik o metodama, a nalaze se u dozvoljenom roku od devet godina unatrag. Naime obično se radi o nekretninama na koje nemamo pravo očevida s obzirom na sudski postupak ili slično.“

Svaki procjembeni elaborat mora biti izrađen u skladu s odredbom članka 68. Pravilnika kojim je propisan oblik i sadržaj procjembenog elaborata. Nadalje, odredbom članka 69. stavka 1. Pravilnika jasno je propisano da u slučaju procjembenog elaborata koji se izrađuje za ponovnu procjenu vrijednosti nekretnine koju periodično provode kreditne institucije sukladno posebnim propisima koji reguliraju rad kreditnih institucija, isti može biti izrađen bez primjene odredbe članka 68. stavak 1. podstavak 5. ovoga Pravilnika ako je unatrag devet godina izrađen procjembeni elaborat koji prema svom obliku i sadržaju ispunjava odredbe članka 68. ovoga Pravilnika. Slijedom navedenoga, razvidno je da nije moguća primjena članka 69. Pravilnika ukoliko se ponovna procjena vrijednosti nekretnine temelji na prethodnom procjembenom elaboratu koji je izrađen unatrag devet godina, a da prema svom obliku i sadržaju ne ispunjava odredbe članka 68. ovoga Pravilnika.

17. Sudski vještak je zatražio izdavanje izvotka iz zbirke kupoprodajnih cijena – Poredbene kupoprodajne cijene za zemljišta – i to za 1. kategoriju.

Uvidom u Informacijski sustav tržišta nekretnina (eNekretnine) vidljivo je kako na području katastarske općine u kojoj se nalazi nekretnina koja se procjenjuje postoji 18 građevinskih zemljišta. Pri tome u samom sustavu eNekretnine ne postoje podaci o kategorizaciji navedenih zemljišta. Po kojem kriteriju se mora smanjiti broj nekretnina na izvтку (obzirom da sustav eNekretnine ograničava izvadak na maksimalni broj od 12 nekretnina), odnosno moraju li nadležne stručne službe utvrditi za svaku nekretninu u koju kategoriju pripada pojedino zemljište te tek nakon toga izdati izvadak na kojem se nalaze samo one nekretnine koje predstavljaju zemljišta 1. kategorije sukladno Pravilniku o metodama procjene vrijednosti nekretnina?

Zahtjev za izvatkom iz eNekretnina treba sadržavati informaciju o nekretnini za koju se radi procjena i traže podaci. Službe bi trebale usporediti tu nekretninu s podacima koji su im na raspolaganju i na taj način odabrati maksimalno 12 nekretnina sa obilježjima koja najviše odgovaraju predmetu procjene. Dakle, ukoliko stručne službe imaju na raspolaganju npr. 18 zemljišta (kao u vašem slučaju), potrebno je usporediti obilježja tih 18 zemljišta sa zadanim zemljištem (oblik, prostorno-planski podatci: namjena, iskoristivost..., kategorije, lokacije i dr. potrebno), ono što je pronađeno, potrebno je evidentirati i suziti odabir.

Ustanoviti o kojoj kategoriji zemljišta se radi, predstavlja jedan od zadataka u postupku evaluacije podataka. U ovom trenutku (22.12.2015.), kada još ne možete upisivati u eNekretnine evaluirane podatke, trebalo bi prema Zahtjevu provesti barem osnovnu evaluaciju i odvojeno zabilježiti evaluirane podatke. Prvom prilikom kada to bude moguće nakon isporuke II. faze aplikacije eNekretnina, potrebno je do tada evaluirane podatke unijeti u aplikaciju.

One službe koje su određene za poslove na eNekretninama morale bi aktivno raditi na podacima. Nije zamišljeno da se samo ispisuju podaci iz eNekretnina. Službe moraju razvijati svoje sposobnosti kako bi bile na što većoj usluzi građanima i gospodarstvu.

18. Mora li u ovom trenutku (30.12.2015.) stručna služba u nadležnom upravnom odjelu unositi u eNekretnine dopunjene podatke nakon provedenog postupka evaluacije?

U ovom trenutku još uvijek nije moguće u eNekretnine unositi evaluirane podatke. Isto će biti omogućeno tijekom siječnja nakon isporuke druge faze, a do tada stručne službe mogu prema nekom konkretnom posebnom

zahtjevu provesti barem osnovnu evaluaciju i odvojeno zabilježiti evaluirane podatke. Prvom prilikom kada bude moguć unos u eNekretnine, stručna služba će do tog trenutka evaluirane podatke unijeti u aplikaciju.

19. U članku 19., stavku 2. Pravilnika o informacijskom sustavu tržišta nekretnina („Narodne novine“, broj 114/2015 i 122/2015) stoji da se o zaprimljenim zahtjevima i izdanim izvacima vodi evidencija. S obzirom da su podaci navedeni u predmetnom članku istovjetni onima na izvatku, moramo li kao stručna služba o istima voditi dodatne evidencije ili je dovoljno umnožiti izvadak i pohraniti ga u predmet?

Nije potrebno voditi nikakvu posebnu evidenciju s Vaše strane. Evidencija se vodi unutar aplikacije eNekretnine i moguće je u slučaju manipulacije podacima rekonstruirati predmet s ciljem da se u takvim slučajevima utvrdi tko je izdao izvadak, za koju nekretninu i na čiji zahtjev. Ukoliko želite, možete umnažati izvratke i ulagati ih u predmet.

20. Kako izračunati kod troškovne metode koeficijent za prilagodbu troškovne vrijednosti, uzimajući u obzir činjenicu da procjeniteljska povjerenstva nisu osnovana?

Koeficijent prilagodbe se u svakom slučaju mora izračunati. Potrebno je pronaći minimalno tri prikladne nekretnine prema svojim obilježjima, a za koje je na tržištu postignuta cijena, te za iste izračunati troškovnu vrijednost, i provesti interkvalitativno izjednačenje, a potom iz omjera postignute cijene i troškovne vrijednosti dobiti koeficijent prilagodbe za promatranu nekretninu.

Napominje se kako je prilikom izračuna potrebno podatke koristiti na isti način, jer u protivnom ne može doći do usporedbe vrijednosti.

21. Može li se u eNekretninama omogućiti dodatna opcija da se iz excel tablice izradi pdf izvadak s obzirom da trenutno nije moguće izdati izvadak procjeniteljima koji nisu registrirani u sustavu eNekretnine?

Zbog onemogućavanja manipulacije podacima izvatci će se izdavati procjeniteljima koji su registrirani u eNekretninama. Da bi dobili izvratke, procjenitelji moraju biti evidentirani u sustavu, a ukoliko im je korištenje aplikacije otežano, istu ne moraju koristiti.

22. Kada se očekuje puštanje u rad 2. faze sustava eNekretnine kojom će se omogućiti evaluacija podataka?

Tijekom veljače 2016. godine očekuje se da će biti moguć unos evaluiranih podataka u eNekretnine.

23. U aplikaciji eNekretnine postoji problem koji se javlja prilikom povlačenja podataka u izvadak kada se u sustavu podaci o površini umjesto iz polja „površina u prometu“ u kojem su upisani podaci, povlače iz polja „ukupna površina“ u koje se tek od 3. mjeseca 2015. u evidencijama Porezne uprave unose podaci pa se na izvacima vide nule.

Problem će u najkraćem mogućem roku biti riješen na način da se na izvratke povlači površina upisana u polju „površina u prometu“.

24. Može li se ovlaštenim korisnicima sustava eNekretnine omogućiti i pristup drugim modulima unutar ISPU portala (eDozvole, ePlanovi, eArhiv) čime bi im se olakšala evaluacija podataka jer bi znatno lakše dolazili do podataka iz evidencije akata o gradnji, kao i do podataka o lokaciji nekretnine iz prostornih planova (namjena, koeficijent izgrađenosti, katnost itd.)?

Razmotrit ćemo ovu mogućnost, kao i način na koji bi se mogla ostvariti. Inače, službenici pojedinih upravnih odjela u velikim gradovima i županijama već imaju korisnička ovlaštenja za neke od aplikacija unutar ISPU-a. Ne postoji na žalost mogućnost jedinstvenog ovlaštenja za sve aplikacije unutar ISPU-a, već je za svaku aplikaciju

potrebno sukladno određenim uvjetima zatražiti pristup. Također, aplikacije unutar ISPU-a se i dalje nadograđuju, a radi se na tome da mnogi od podataka budu javno dostupni (što neki veći jesu) te da na taj način budu od koristi mnogima, pa tako i kolegama u stručnim službama koji evaluiraju podatke i unose ih u eNekretnine.

25. Kada će biti moguće pretraživanje nekretnina po adresi za područje pojedinog grada?

Zbog nesređenih registara na razini Republike Hrvatske, ovo neće biti još neko vrijeme moguće dok se nadležna državna tijela ne usklade.

26. Smiju li članovi procjeniteljskih povjerenstava koji nisu imenovani iz redova procjenitelja tijekom članstva u povjerenstvu pružati procjeniteljske usluge pravnim i fizičkim osobama iz članka 11., stavka 4. Zakona?

Procjene prema Zakonu o procjeni vrijednosti nekretnina („Narodne novine“, broj 78/2015) mogu izrađivati samo ovlašteni procjenitelji. Ukoliko Vas zanima smiju li članovi povjerenstva koji nisu imenovani iz redova procjenitelja, a ujedno su ovlašteni procjenitelji, pružati procjeniteljske usluge pravnim i fizičkim osobama iz članka 11., stavka 4. Zakona, za njih vrijedi potpuno ista analogija. Dakle, ni oni ne mogu pružati procjeniteljske usluge pravnim i fizičkim osobama koje su u prometu nekretnina ugovorne stranke ili protustranke Republici Hrvatskoj ili županiji, Gradu Zagrebu odnosno velikom gradu za čije je područje osnovano povjerenstvo odnosno ustanovama i društvima u vlasništvu navedenih javnopravnih osoba. Potrebno je gledati širi kontekst ove odredbe čiji je smisao spriječiti sukob interesa.

27. Temeljem članka 12., stavka 1., podstavka 3. Zakona o procjeni vrijednosti nekretnina („Narodne novine“, broj 78/2015) dalo bi se zaključiti da obveze iz stavka 2. citiranog članka ne postoje ako čelnik upravnog tijela ne zatraži mišljenje što dolazi do kontradiktornosti?! Ako povjerenstvo daje mišljenja samo na zahtjev, a ne po službenoj dužnosti značilo bi da mišljenje povjerenstva za nikog nije obvezujuće?

Procjeniteljsko povjerenstvo ne daje mišljenja o usklađenosti izrađenih procjembenih elaborata s odredbama ovoga zakona po službenoj dužnosti, nego isključivo daje mišljenje za one procjembene elaborate koji su izrađeni za potrebe tog velikog grada ili županije. Dakle, veliki grad ili županija procjeniteljskom povjerenstvu dostavljaju na mišljenje svaku procjenu tj. procjembeni elaborat koji je izrađen za njihove potrebe i/ili na njihov zahtjev. I u tom slučaju su mišljenja povjerenstva obvezujuća za gradska ili županijska upravna tijela, a u slučaju njihova neprihvatanja čelnik upravnog tijela mora dati posebno obrazloženje. Izričaj koji je upotrijebljen u odredbi, služi kako bi se izbjeglo davanje mišljenja na procjembene elaborate koji se izrađuju za privatne potrebe građana.

28. Županija ima veliki broj pravnih osoba s javnim ovlastima (ustanove kojima je Županija osnivač i vlasnik). Jesu li i pravne osobe s javnim ovlastima izjednačene s člankom 12., stavkom 2.? Je li obveza čelnika pravnih osoba s javnim ovlastima postupati u skladu sa člankom 12. stavkom 2. Zakona o procjeni vrijednosti nekretnina („Narodne novine“, broj 78/2015)? Je li dužnost pravnih osoba kojima je osnivač i vlasnik Županija postupati u skladu s člankom 12. stavkom 2. ili/i člankom 12., stavkom 1., podstavkom 3. Zakona?

Spomenuti članci i stavci odnose se i na pravne osobe s javnim ovlastima, a u vezi s time postoji analogija u vidu odredbe u članku 11., stavku 4. Zakona čiji cilj je bio zaštititi interese županije, Grada Zagreba, odnosno velikoga grada, a ista se proteže i na ustanove i društva u vlasništvu gradova i županija.

29. U članku 12., stavku 1., podstavku 3. stoji da procjeniteljsko povjerenstvo daje mišljenje o usklađenosti izrađenih procjembenih elaborata s odredbama ovoga Zakona na zahtjev jedinica lokalne i područne (regionalne) samouprave, za svoje potrebe. Moraju li veliki grad, županija i Grad Zagreb za svaki procjembeni elaborat zatražiti mišljenje procjeniteljskog povjerenstva o usklađenosti s odredbama Zakona? Npr. ako JLS

smatra da nema potrebe odnosno ako odluči da za nekretnine iznosa do npr. 20.000,00 kuna ili nekretnine koje su vezane uz rješavanje imovinsko pravnih odnosa za dijelove parcela prometnica do 50m2 ne treba mišljenje Povjerenstva) i ako zaključi da elaborat nije potrebno slati procjeniteljskom povjerenstvu, je li to legitimna odluka, sukladna članku 12, stavku 1., podstavku 3.?

Veliki gradovi, županije i Grad Zagreb svaki procjembeni elaborat, tj. procjenu koja je izrađena za vlastite potrebe šalju procjeniteljskom povjerenstvu na mišljenje o usklađenosti s odredbama Zakona sukladno članku 12., stavku 1., podstavku 3. Zakona o procjeni vrijednosti nekretnina („Narodne novine“, broj 78/2015).

Dakle, ukoliko veliki grad, županija ili Grad Zagreb zakluče da elaborat koji su naručili nije potrebno slati procjeniteljskom povjerenstvu (jer npr. smatraju da za nekretnine iznosa do npr. 20.000,00 kuna ili za nekretnine koje su vezane uz rješavanje imovinsko pravnih odnosa za dijelove parcela prometnica do 50m2 ne treba mišljenje Povjerenstva), takva njihova odluka nije sukladna članku 12., stavku 1., podstavku 3. Zakona o procjeni vrijednosti nekretnina.

30. Je li procjenitelj koji je ujedno i ovlašteni korisnik Informacijskog sustava tržišta nekretnina – eNekretnine dužan pribavljati podatke iz eNekretnina, odnosno zatražiti ih od velikih gradova i županija pisanim putem?

Sukladno članku 57., stavku 4. Zakona o procjeni vrijednosti nekretnina („Narodne novine“, broj 78/2015) raspoložive podatke moguće je pribavljati temeljem pisanoga zahtjeva iz eNekretnina (pri tome ovdje mislimo i na zadavanje zahtjeva procjenitelja ovlaštenog korisnika za izvatkom izravno kroz aplikaciju eNekretnine), ali i iz isprava o kupoprodaji nekretnina koje su uložene u zbirku isprava zemljišnoknjižnih odjela. Dakle, Zakon dopušta pribavljanje podataka iz jednog od ova dva izvora, ili iz oba navedena izvora.

Također, sukladno stavku 6. istoga članka, moguće je u slučaju nedostatka podataka na području nekretnine za koju se izrađuje procjena vrijednosti, uz dodatnu analizu i interkvalitativno izjednačenje, upotrijebiti i druge podatke iz izvora navedenih u stavku 4., koji su dostupni na usporedivim područjima. Usporedivost područja utvrđuje se prema gospodarskim, prostornim, prostorno-planskim i demografskim pokazateljima. U procjembenom elaboratu se u ovakvim slučajevima navodi prikaz spomenute dodatne analize i interkvalitativnog izjednačenja, te obrazloženje usporedivosti područja.

Trenutno procjenitelji za potrebe izrade procjena mogu koristiti i ograničeni set atributa iz zbirke kupoprodajnih cijena koji vide kao ovlašteni korisnici eNekretnina, ali ovakav način rada je privremenog karaktera i vrijedi samo do trenutka uspostave 2. faze eNekretnina u kojoj će ovlašteni službenici u velikim gradovima i županijama moći unositi u aplikaciju evaluirane podatke (članci 17. i 18. Pravilnika o informacijskom sustavu tržišta nekretnina, „Narodne novine“, broj 114/2015, 122/2015) koji će tada moći biti izlistani na izvacima za procjenitelje. Uspostava 2. faze eNekretnina očekuje se tijekom veljače 2016. godine, a ubrzo nakon toga očekujemo i njezinu primjenu u velikim gradovima i županijama.

31. Iščitavajući Zakon o procjeni vrijednosti nekretnina nije mi jasno jesu li gradovi i općine obveznici Zakona o procjeni vrijednosti nekretnina tj. jesu li dužni naručiti procjenu nekretnina (procjembeni elaborat) kada nekretninu prodaju neposredno konsenzualno npr. radi formiranja građevinske parcele ili kada kupuju neposredno dio nekretnine npr. radi izgradnje infrastrukture (ceste, kanalizacije i sl.)?

U čl. 1. Zakona o procjeni vrijednosti nekretnina (NN br. 78/15) način i postupak procjene odnosi se na sve nekretnine u RH, neovisno o tome u čijem su vlasništvu, čime je postupak procjene vezan za predmet

procjene – nekretninu, a ne govoreći ništa o tome tko je dužan procjenu naručiti.

Obveza primjene Zakona o procjeni vrijednosti nekretnina (NN br. 78/15) propisana je i u čl. 67. kod ovršnih postupaka.

Također ni Zakon o lokalnoj (regionalnoj) samoupravi ništa ne govori o tome, već kazuje da se imovinom grada treba upravljati pažnjom dobrog gospodara.

Grad XY ima Gradski odbor za procjenu vrijednosti nekretnina. U slučaju da Grad XY podliježe Zakonu o procjeni vrijednosti nekretnina, kakva je njegova uloga obzirom da je isti odbor do sada procjenjivao vrijednost nekretnine i predlagao končanu odluku Gradskom vijeću na usvajanje.

Također, prilikom kupoprodaje nekretnine između fizičkih osoba, jesu li kupac ili prodavatelj dužni pribaviti procjenu nekretnine prema Zakonu o procjeni vrijednosti nekretnina?

Nastavno na Vaše pitanje jesu li gradovi i općine obveznici Zakona o procjeni vrijednosti nekretnina („Narodne novine“ broj 78/15) potrebno je primjenu navedenog zakona sagledati vezano uz zakone kojima se reguliraju pitanja vezana uz raspolaganje i upravljanje nekretninama, a prvenstveno Zakon o vlasništvu i drugim stvarnim pravima („Narodne novine“ broj 91/96, 68/98, 137/99, 22/00, 73/00, 129/00, 114/01, 79/06, 141/06, 146/08, 38/09, 153/09, 143/12, 152/14); Zakon o prostornom uređenju („Narodne novine“ broj 153/13); Zakon o izvlaštenju i naknadi („Narodne novine“ broj 74/14) i Zakon o upravljanju državnom imovinom („Narodne novine“ broj 94/13).

Skrećemo Vam pažnju na Zakon o vlasništvu i drugim stvarnim pravima koji u odredbama članka 391. govori o raspolaganju nekretninama u vlasništvu jedinica lokalne samouprave i navodi u stavku 1. da „nekretninu u vlasništvu jedinica lokalne samouprave i jedinica područne (regionalne) samouprave tijela nadležna za njihovo raspolaganje mogu otuđiti ili njome na drugi način raspolagati samo na osnovi javnog natječaja i uz naknadu utvrđenu po tržišnoj cijeni, ako zakonom nije drukčije određeno.“ Stavak 3. govori da zemljište u vlasništvu jedinica lokalne i područne (regionalne) samouprave tijela nadležna za njihovo raspolaganje mogu prodati po utvrđenoj tržišnoj cijeni bez provedbe javnog natječaja i navodi u kojim slučajevima.

Nadalje, Zakonom o prostornom uređenju u poglavlju „Prijenos zemljišta u vlasništvo jedinice lokalne samouprave“, u odredbama članka 172. propisano je da vlasniku, za preneseno zemljište neizgrađenog i neopterećenog zemljišta na kojemu je urbanističkim planom uređenja planirano građenje infrastrukture ili građevine javne namjene odnosno za osnovanu služnost, pripada naknada u visini tržišne vrijednosti prenesenog zemljišta u vrijeme prijenosa, odnosno u iznosu za koji je umanjena vrijednost nekretnine uslijed osnivanja služnosti u vrijeme njezina osnivanja.

Zakonom o procjeni vrijednosti nekretnina uređuje se procjena vrijednosti nekretnina za sve nekretnine u Republici Hrvatskoj (članak 1.) i primjenjuje se prilikom procjene vrijednosti nekretnina, njihovih sastavnih dijelova, njihovih pripadaka i drugih stvarnih prava na nekretninama, kao tržišne vrijednosti (članak 3. stavak 1.).

Iz svega gore navedenog proizlazi da se u slučaju potrebe procjene vrijednosti nekretnina primjenjuje Zakon o procjeni vrijednosti nekretnina, a naručitelj procjene je onaj tko želi znati vrijednost nekretnine i njome raspolagati.

Upravljati imovinom pažnjom dobrog gospodara pretpostavlja spoznaju odnosno podatak o vrijednosti nekretnina, što također upućuje na primjenu Zakona o procjeni vrijednosti nekretnina.

Osim navedenog, županije, veliki gradovi odnosno Grad Zagreb imaju prema Zakonu o procjeni vrijednosti nekretnina (članak 10.) obvezu osnivanja procjeniteljskog povjerenstva radi stručne analize i evaluacije podataka te davanja stručnih prijedloga i mišljenja o tržištu nekretnina (članak 10., stavak 1.). Iznimno, unutar županije, gradovi mogu u dogovoru sa županijom preuzeti obvezu osnutka povjerenstva za svoje područje. U tom slučaju na gradove se odnose sve odredbe prema ovom Zakonu kao za velike gradove (članak 10., stavak 5.)

Procjenu vrijednosti nekretnina, kao multidisciplinarnog postupka tržišnog vrednovanja prema zadatcima naručitelja, provode stalni sudski vještaci za procjenu nekretnina i stalni sudski procjenitelji, čije ovlasti proizlaze iz posebnih propisa kojima se uređuje rad sudova i postupci izvlaštenja (Zakon o procjeni vrijednosti nekretnina članak 3. stavak 2.) iz čega proizlazi da i za gradove procjenu vrijednosti nekretnina mogu obavljati samo ovlašteni procjenitelji. Ukoliko grad XY (koji u ovom slučaju nije veliki grad) izrazi namjeru formiranja procjeniteljskog povjerenstva, tada treba preuzeti prava i obveze istoga i urediti postupanja prema Zakonu o procjeni vrijednosti nekretnina.

Fizičke osobe nemaju obvezu primjene Zakona o procjeni vrijednosti nekretnina, osim u slučajevima kada osobno traže izradu procjene za tržišnu vrijednost nekretnine i tada je nužno prilikom izrade procjembenog elaborata primjenjivati Zakon o procjeni vrijednosti nekretnina.

32. Očekuje li se od procjeniteljskih povjerenstva da sukladno članku 12., stavku 3. Zakona o procjeni vrijednosti nekretnina („Narodne novine“, broj 78/2015) i ove godine (2016.) do 15. veljače dostave Visokom procjeniteljskom povjerenstvu ažurirani plan približnih vrijednosti?

Ovaj rok definiran Zakonom počinje vrijediti tek nakon što sukladno članku 70., stavku 3. Zakona početno stanje planova približnih vrijednosti izradi ovo Ministarstvo. Dakle, prvi 15. veljače koji će nastupiti nakon izrade početnog stanja približnih vrijednosti bit će obvezujući za procjeniteljska povjerenstva.