

P.Z.E. br. 843



HRVATSKI SABOR

KLASA: 022-03/15-01/65

URBROJ: 65-15-02

Zagreb, 29. svibnja 2015.

**ZASTUPNICAMA I ZASTUPNICIMA
HRVATSKOGA SABORA**

**PREDSJEDNICAMA I PREDSJEDNICIMA
RADNIH TIJELA**

Na temelju članaka 178. i 192. Poslovnika Hrvatskoga sabora u prilogu upućujem ***Prijedlog zakona o procjeni vrijednosti nekretnina, s Konačnim prijedlogom zakona***, koji je predsjedniku Hrvatskoga sabora dostavila Vlada Republike Hrvatske, aktom od 28. svibnja 2015. godine uz prijedlog da se sukladno članku 206. Poslovnika Hrvatskoga sabora predloženi Zakon donese po hitnom postupku.

Ovim zakonskim prijedlogom usklađuje se zakonodavstvo Republike Hrvatske sa zakonodavstvom Europske unije, te se u prilogu dostavlja i Izjava o njegovoj uskladenosti s pravnom stečevinom Europske unije i pravnim aktima Vijeća Europe.

Za svoje predstavnike, koji će u njezino ime sudjelovati u radu Hrvatskoga sabora i njegovih radnih tijela, Vlada je odredila Anku Mrak-Taritaš, ministricu graditeljstva i prostornoga uređenja, mr. sc. Željka Uhlira, zamjenika ministrice graditeljstva i prostornoga uređenja, te Ines Androić Brajčić, dr. sc. Borku Bobovec, Davorina Oršanića i Danijela Meštrića, pomoćnike ministrice graditeljstva i prostornoga uređenja.

PREDSJEDNIK

Josip Veko 



VLADA REPUBLIKE HRVATSKE

Klasa: 022-03/15-01/37
Urbroj: 50301-05/05-15-5
Zagreb, 28. svibnja 2015.

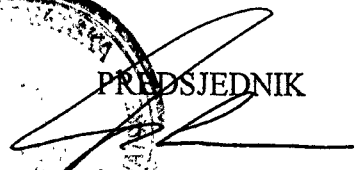
PREDSJEDNIKU HRVATSKOGA SABORA

Predmet: Prijedlog zakona o procjeni vrijednosti nekretnina, s Konačnim prijedlogom zakona

Na temelju članka 85. Ustava Republike Hrvatske (Narodne novine, br. 85/2010 – pročišćeni tekst i 5/2014 – Odluka Ustavnog suda Republike Hrvatske) i članaka 172., 204. i 206. Poslovnika Hrvatskoga sabora (Narodne novine, broj 81/2013), Vlada Republike Hrvatske podnosi Prijedlog zakona o procjeni vrijednosti nekretnina, s Konačnim prijedlogom zakona za hitni postupak.

Ovim zakonskim prijedlogom usklađuje se zakonodavstvo Republike Hrvatske sa zakonodavstvom Europske unije, te se u prilogu dostavlja i Izjava o njegovoj usklađenosti s pravnom stečevinom Europske unije i pravnim aktima Vijeća Europe.

Za svoje predstavnike, koji će u njezino ime sudjelovati u radu Hrvatskoga sabora i njegovih radnih tijela, Vlada je odredila Anku Mrak-Taritaš, ministricu graditeljstva i prostornoga uređenja, mr. sc. Željka Uhlira, zamjenika ministricice graditeljstva i prostornoga uređenja, te Ines Androić Brajčić, dr. sc. Borku Bobovec, Davorina Oršanića i Danijela Meštrića, pomoćnike ministricice graditeljstva i prostornoga uređenja.


PREDSJEDNIK

Zoran Milanović

VLADA REPUBLIKE HRVATSKE

**PRIJEDLOG ZAKONA O PROCJENI VRIJEDNOSTI NEKRETNINA,
S KONAČNIM PRIJEDLOGOM ZAKONA**

Zagreb, svibanj 2015.

PRIJEDLOG ZAKONA O PROCJENI VRIJEDNOSTI NEKRETNINA

I. USTAVNA OSNOVA ZA DONOŠENJE ZAKONA

Ustavna osnova za donošenje ovoga Zakona sadržana je u članku 2. stavku 4. podstavku 1. Ustava Republike Hrvatske (Narodne novine, broj 85/2010 – pročišćeni tekst i 5/2014 – Odluka Ustavnog suda Republike Hrvatske).

II. OCJENA STANJA I OSNOVNA PITANJA KOJA SE TREBAJU UREDITI ZAKONOM TE POSLJEDICE KOJE ĆE DONOŠENJEM ZAKONA PROISTEĆI

Ocjena stanja

Uredbom o procjeni vrijednosti nekretnina (Narodne novine, broj 74/2014 - u daljnjem tekstu: Uredba), uređena su temeljna pitanja procjene vrijednosti nekretnina, a pripadnim Pravilnikom o metodama procjene vrijednosti nekretnina (Narodne novine, broj 79/2014 - u daljnjem tekstu: Pravilnik), detaljnije su razrađene metode procjene vrijednosti nekretnina. Uredbom i Pravilnikom uvodi se u naš pravni sustav procjena vrijednosti nekretnina na način kako je to određeno u standardima i propisima zemalja Europske unije. Prilikom izrade Uredbe i Pravilnika korištena je najbolja praksa iz Europske unije uz prilagodbu lokalnim uvjetima: Baugesetzbuch - 2011 (BauGB); Immobilienwertermittlungsverordnung - 2010 (ImmoWertV); European Valuation Standards - 2012 (EVS) i International Valuation Standards - 2010 (IVS). Uredbom se uspostavlja sustav procjenjivanja vrijednosti nekretnina koji se temelji na tri stupa, a to su: procjenitelji odnosno osobe koje će procjenjivati, metode kojim se procjenjuje i podatci na temelju kojih se procjenjuje.

Razlog donošenja Uredbe i Pravilnika bio je nedostatak sustavnih pravila za procjenu vrijednosti nekretnina, što je dovodilo do brojnih nepravilnosti u praksi prilikom procjene vrijednosti nekretnina za tržište, kao i procjene vrijednosti nekretnina u određenim postupcima, primjerice u postupcima izvlaštenja ili u postupcima raspolaganja nekretninama u vlasništvu jedinica lokalne i područne (regionalne) samouprave te države. Na tu se okolnost upozorava i u Strategiji upravljanja i raspolaganja imovinom u vlasništvu Republike Hrvatske za razdoblje od 2013. do 2017.

Učinkovito upravljanje i raspolaganje nekretninama kao preduvjet podrazumijeva poznavanje vrijednosti tih nekretnina. Neovisno o tome je li riječ o nekretninama u vlasništvu Republike Hrvatske, jedinica lokalne i područne (regionalne) samouprave, pravne ili fizičke osobe, vrijednosti nekretnina od bitnog su značenja za njezina vlasnika. Svaka od navedenih kategorija vlasnika u svojim bilancama sadrži i nekretnine. Nekretnine se mogu koristiti kao pasivni gospodarski potencijal ili se njima namjerava aktivno raspolagati, ali osnovna značajka svake nekretnine jest njezina vrijednost. Procjenjivanje vrijednosti nekretnina koristi se u prometu nekretnina, za utvrđivanje vrijednosti objekta zaloga, osiguranja imovine, razvrgnuća suvlasničkih zajednica, pitanja ulaganja i povećanja vrijednosti nekretnina, pitanja opterećenja i umanjenja vrijednosti nekretnine, provođenja postupka uređenja građevinskog zemljišta, urbane komasacije, izvlaštenja kao i drugih poslova glede zemljišnih čestica.

Nakon određenog razdoblja uspješne primjene Uredbe i Pravilnika uočene su određene pravne praznine, zbog čega se pokazala potreba navedenu materiju urediti donošenjem posebnog propisa.

U toku provedbe Uredbe, uočena je potreba za žurnim uvođenjem prikupljanja i evaluacije podataka za potrebe procjene vrijednosti nekretnina. Navedeno se posebno odnosi na periodičke procjene koje se izrađuju za veće količine nekretnina u portfeljima banaka iz obaveze prema posebnim propisima. S obzirom da se tržišna vrijednost nekretnina može odrediti samo iz tržišnih podataka, a koji se u ovom trenutku ne prikupljaju i ne evaluiraju za potrebe procjenitelja, potrebno je isto omogućiti.

Nadalje, u okviru Nacionalnog programa reformi 2014. te Plana provedbe specifičnih preporuka za države članice 2014. navedena je obveza Vlade Republike Hrvatske da u što skorijem roku obavi sve potrebne pripreme radnje za uvođenje poreza na nekretnine.

Iz tih se razloga u okviru djelokruga Ministarstva graditeljstva i prostornoga uređenja pristupilo izradi Prijedloga zakona o procjeni vrijednosti nekretnina, koji će pravne praznine uočene u Uredbi otkloniti tako što će propisati nadležnost, sastav i način rada procjeniteljskih povjerenstava. Ovo je nužna pretpostavka i za uvođenje poreza na nekretnine jer bi upravna tijela jedinica lokalne i područne (regionalne) samouprave i povjerenstva bila lokalno nadležna za pribavljanje, evaluaciju i izdavanje podataka o tržištu nekretnina, vođenje zbirke kupoprodajnih cijena, a na temelju podataka iz zbirke kupoprodajnih cijena za izradu planova približnih vrijednosti i izlučivanje drugih podataka nužnih za procjenu vrijednosti nekretnina, osobito kamatnih stopa na nekretnine, koeficijenata za prilagodbu, indeksnih nizova, koeficijenata za preračunavanje, poredbenih pokazatelja za izgrađene nekretnine i sl. Jedan od nedostajajućih preduvjeta za uvođenje poreza na nekretnine je i odabir metode za masovne procjene vrijednosti nekretnina.

U toku provedbe Uredbe, uočeno je kako se dio procjenitelja prilikom izrade procjembenih elaborata ne pridržava odredbi iste i time se stvara pravna nesigurnost za investitore i vlasnike, te neujednačenost procjena vrijednosti nekretnina u sudskim postupcima i postupcima izvlaštenja.

Osim navedenog, domaći pravni sustav bi trebao usvojiti odredbu Direktive 2014/17/EU Europskog parlamenta i Vijeća od 4. veljače 2014. o ugovorima o potrošačkim kreditima koji se odnose na stambene nekretnine i o izmjeni direktiva 2008/48/EZ i 2013/36/EU i Uredbe (EU) br. 1093/2010 (SL L 60, 28. 2. 2014.) kojom se između ostalog, od zemalja članica traži da osiguraju postojanje pouzdanih standarda vrednovanja nekretnina i njihovu primjenu od ovlaštenih osoba.

Slijedom izloženoga, a u svrhu otklanjanja uočenih problema i njihovih posljedica predlaže se donošenje predmetnog Zakona.

Osnovna pitanja koja se uređuju ovim Zakonom i posljedice koje će donošenjem Zakona proisteći

Predloženim Zakonom uređuju se osnovni pojmovi iz područja procjena vrijednosti nekretnina, određuju se procjenitelji, sastav i nadležnosti procjeniteljskih povjerenstava i visokog procjeniteljskog povjerenstva, nadležnosti upravnih tijela županija, Grada Zagreba i

velikoga grada u provedbi ovoga Zakona, metode procjenjivanja vrijednosti nekretnina, način procjene vrijednosti prava i tereta koji utječu na vrijednost nekretnine, način procjene iznosa naknade za izvlaštene nekretnine, način prikupljanja, evidentiranja, evaluacija i izdavanje podataka potrebnih za procjene vrijednosti nekretnina za sve nekretnine u Republici Hrvatskoj, neovisno u čijem su vlasništvu. Posebno su razrađene odredbe procjene vrijednosti nekretnina u postupcima izvlaštenja, uvažavajući postojeći zakonodavni okvir Republike Hrvatske, zatim odluke Europski sud za ljudska prava u Strasbourgu, te vodeći računa o ravnoteži između privatnog i javnog interesa. Na predloženi način uređujući sustav vrednovanja nekretnina, usvajaju se i odredbe Direktive 2014/17/EU.

Odredbe kojima su određeni osnovni stručni pojmovi, osnove vrednovanja i propisane metode procjene vrijednosti nekretnina, prenose se iz Uredbe u predloženi Zakon. Također, kao i u Uredbi, određeno je kako procjene vrijednosti nekretnina mogu izrađivati samo stalni sudski vještaci za procjene vrijednosti nekretnina i stalni sudski procjenitelji, za koje su uvjeti i postupak imenovanja određeni propisima koji uređuju rad sudova. Nadalje, predloženim Zakonom se propisuje procjena vrijednosti nekretnina, njihovih sastavnih dijelova, njihovih pripadaka i drugih stvarnih prava na nekretninama, kao tržišne vrijednosti. Za razliku od tržišnih vrijednosti, drugi mogući oblici procjena vrijednosti nekretnina propisani su posebnim propisima kao npr. Odluka o klasifikaciji plasmana i izvanbilančnih obveza kreditnih institucija (Narodne novine, broj 41/2014), kojom se regulira vrijednost instrumenta osiguranja kreditnih institucija u obliku nekretnina (pri čemu je osnova tržišna vrijednost nekretnina).

Na temelju predloženog Zakona osnovala bi se procjeniteljska povjerenstva kao stručna tijela na razini županija i velikih gradova, pristupilo bi se formiranju zbirke kupoprodajnih cijena i automatskoj razmjeni podataka za cijelu državu (županije i veliki gradovi). Izdavanje izvadaka iz zbirke bilo bi u nadležnosti upravnih tijela jedinica lokalne i područne (regionalne) samouprave (u daljnjem tekstu: JLP(R)S). Osnovni set podataka o prometu nekretnina naplatnim putem dnevno bi se automatskim prijenosom podataka preuzimao iz Evidencije prometa nekretnina koju vodi Ministarstvo financija – Porezna uprava. Takav prijenos podataka uključivao bi i pripadne ugovore u elektronskom obliku. Privremeno, do uspostave automatskog prijenosa podataka iz Ministarstva financija, podatci o prometu nekretnina (kupoprodaja, najam, zakup, prava građenja, služnosti) prikupljali bi se putem dostave ovjerenih ugovora od strane javnih bilježnika. Na opisani način prikupljeni podatci predstavljaju temelje za procjene vrijednosti nekretnina i iz tog razloga je od iznimne važnosti njihova ažurnost i točnost. Nakon prikupljenih podataka, upravna tijela JLP(R)S će provesti evaluaciju istih.

Kvalitetni podaci o realiziranom prometu nekretnina jedan su od tri temeljna stupa procjenjivanja, te je na tom planu prilikom izrade Prijedloga zakona uspostavljena suradnja s Ministarstvom financija - Poreznom upravom kako bi se formulirao kvalitetan normativni okvir za prikupljanje i evidentiranje podataka o realiziranom prometu nekretnina. Daljnjom evaluacijom prikupljenih podataka i uspostavom Informacijskog sustava tržišta nekretnina (eNekretnine), u čijem su sastavu zbirke kupoprodajnih cijena i plan približnih vrijednosti sa cijenovnim blokovima omogućilo bi se i Poreznoj upravi kvalitetnije donošenje odluka iz njezinog djelokruga. U tu svrhu, aplikacija eNekretnine bi prema projektnom planu bila isporučena u tri odvojene faze sa ciljem što ranije primjene. Isporučka prve faze s elementarnim funkcionalnostima za rad procjenitelja i prijenosom početnih podataka iz Ministarstva financija – Porezne uprave, planirana je u periodu odgode potpune primjene

Zakona, dok je predviđeni rok isporuke treće faze s dodatnim mogućnostima i grafičkim prikazom cjenovnih blokova, 170 radnih dana od pokretanja projekta. Internet aplikacija eNekretnine pružat će procjeniteljima informaciju o raspoloživim podacima u grafičkom i alfanumeričkom obliku, bez direktne komunikacije sa službenicima. U predloženom Zakonu se posebno vodilo računa o zaštiti osobnih podataka, tako da su i mogućnosti eNekretnine uvjetovane odredbama posebnog zakona kojim je regulirano upravljanje osobnim podacima.

Kako bi se upravljanje podacima odvijalo ujednačeno na cijelom području Republike Hrvatske, Ministarstvo graditeljstva i prostornoga uređenja će u prijelaznom periodu održati edukacijska predavanja za članove povjerenstava i službenike JLP(R)S u okviru njihovih zadaća pri prikupljanju i evaluaciji podataka o nekretninama kao dijelu poslova iz praćenja stanja u prostoru.

Javnom objavom cjenovnih blokova i godišnjim Izvještajem o stanju tržišta nekretnina, povećava se usluga građanima, te doprinosi transparentnosti na tržištu nekretnina. Troškovi koji nastaju za rad upravnih tijela JLP(R)S i povjerenstava, dijelom će se pokrivati iz upravnih taksi za izdavanje izvadaka iz zbirke kupoprodajnih cijena, a dijelom iz ušteda u racionalnom upravljanju vlastitim nekretninama te u postupcima izvlaštenja.

Visoko povjerenstvo ima ulogu koordinatora rada procjeniteljskih povjerenstava, i ono će odobravati objavu plana približnih vrijednosti, kao i pregled stanja na tržištu nekretnina. Osim navedenog, zadaća visokog povjerenstva je i izrada tzv. druge procjene na zahtjev tijela državne uprave, JLP(R)S, sudova i drugih pravosudnih tijela. Izrada druge procjene predstavlja korektiv u sustavu procjenjivanja, kojim se znatno doprinosi pravnoj sigurnosti.

Predloženim Zakonom ostvaruju se pretpostavke za odabir metode za masovne procjene vrijednosti nekretnina, kao jednog od preduvjeta za uvođenje poreza na nekretnine. Po tom pitanju postoje brojna i različita iskustva u svijetu, i odabir prikladne metode ovisi o nizu posebnosti svake države. Jedan od odlučujućih parametara jest stanje evidencije nekretnina. Zbog složenosti odabira odgovarajuće metode, te definiranja svih tehničkih parametara za primjenu odabrane metode, Zakonom je predviđeno odgođeno donošenje uredbe kojom će se uz konzultacije sa stručnom i akademskom zajednicom odrediti metoda za masovnu procjenu vrijednosti nekretnina i detaljno razraditi svi potrebni parametri. Svakako su i pojedinačne normirane procjene vrijednosti nekretnina nužan preduvjet za uvođenje poreza na nekretnine.

Zakonom se propisuju prekršaji i odgovarajuće kazne za pravne i fizičke osobe u slučaju nepridržavanja odredaba ovoga Zakona. Za kvalitetno održanje sustava procjenjivanja potrebno je osigurati ujednačeno postupanje s podacima na cijelom području Republike Hrvatske, te se na temelju iskustava u provedbi drugih propisa iz područja gradnje i prostornog uređenja, propisuju odredbe koje efikasno osiguravaju provedbu Zakona.

Predloženi zakon sustavno uređuje pitanja procjene vrijednosti nekretnina te će doprinijeti pravnoj sigurnosti za investitore i vlasnike nekretnina, kao i ujednačenosti procjena vrijednosti nekretnina u sudskim postupcima i postupcima izvlaštenja.

III. OCJENA I IZVORI POTREBNIH SREDSTAVA ZA PROVOĐENJE ZAKONA

Za uspostavu sustava procjenjivanja predviđeni su troškovi za nabavu informatičke aplikacije i održavanje softvera, te izradu početnog stanja baze i cjenovnih blokova, a za provedbu Zakona troškovi procjeniteljskih povjerenstava i visokog procjeniteljskog povjerenstva.

Sredstva za nabavu informatičke aplikacije potrebne za uspostavu baze podataka (Zbirke kupoprodajnih cijena i Pregleda približnih vrijednosti) u iznosu od 1.625.000,00 kn osigurana su u Državnom proračunu Republike Hrvatske za 2015. godinu na poziciji A538071-4262 - Procjena vrijednosti nekretnina. Na poziciji Ministarstva graditeljstva i prostornoga uređenja A538071-3232 u 2015. godini osigurano je 150.000,00 kn za održavanje softvera. Sredstva za izradu početnog stanja baze i cjenovnih blokova u iznosu od 1.625.000,00 kn također su osigurana u Državnom proračunu Republike Hrvatske za 2015. godinu na poziciji A538071-3237.

Kroz razdoblje od 6 mjeseci u godini očekuju se i mjesečni troškovi za svakog od pet vanjskih članova visokog procjeniteljskog povjerenstva koji ne dolaze iz središnjih tijela državne uprave. Sveukupni troškovi visokog procjeniteljskog povjerenstva time se procjenjuju do ukupnog iznosa od oko 100.000,00 kn u proračunskoj godini. Projekcija troškova izrađena je sukladno Odluci o visini naknade članovima povjerenstava, vijeća, savjeta, radnih skupina i drugih sličnih tijela, klase: 120-01/11-01/04, urbroja: 5030120-11-1, od 5. svibnja 2011. i klase: 120-02/11-01/04, urbroja: 5030120-11-5, od 18. kolovoza 2011. godine, a sredstva su osigurana u Državnom proračunu Republike Hrvatske za 2015. na poziciji Ministarstva graditeljstva i prostornoga uređenja A 538071-3291.

Sukladno svemu navedenom, ukupni troškovi uspostave sustava procjenjivanja i provedbe Zakona predviđeni su u iznosu od 3.500.000,00 kn, a sredstva su, kao što je spomenuto, osigurana u Državnom proračunu Republike Hrvatske za 2015. godinu na poziciji A 538071 - Procjena vrijednosti nekretnina.

U projekcijama Državnog proračuna Republike Hrvatske za 2016. i 2017. godinu na poziciji A 538071 - Procjena vrijednosti nekretnina, osigurano je po 500.000,00 kn godišnje za troškove održavanja softvera, nadogradnje baze podataka prema potrebi, te visokog procjeniteljskog povjerenstva.

Troškove procjeniteljskih povjerenstva osnovanih u županijama, Gradu Zagrebu, odnosno velikom gradu, snose županije, Grad Zagreb, odnosno veliki gradovi. Napominje se da će za izdavanje podataka u okviru povjerenih poslova upravna tijela jedinica lokalne i područne (regionalne) samouprave imati mogućnost naplate odgovarajuće pristojbe odnosno naknade, kao i uštede u racionalnom upravljanju vlastitim nekretninama te u postupcima izvlaštenja.

Provođenje Zakona ne iziskuje dodatna zapošljavanja državnih službenika niti službenika u jedinicama lokalne i područne samouprave.

IV. OBRAZLOŽENJE PRIJEDLOGA ZA DONOŠENJE ZAKONA PO HITNOM POSTUPKU

Donošenje ovoga Zakona predlaže se po hitnom postupku sukladno članku 206. Poslovnika Hrvatskoga sabora (Narodne novine, broj 81/2013) iz osobito opravdanih razloga.

U pravni sustav Republike Hrvatske trebalo bi usvojiti odredbu Direktive 2014/17/EU Europskog parlamenta i Vijeća od 4. veljače 2014. o ugovorima o potrošačkim kreditima koji se odnose na stambene nekretnine i o izmjeni direktiva 2008/48/EZ i 2013/36/EU i Uredbe (EU) br. 1093/2010 (SL L 60, 28.2.2014.) kojom se od zemalja članica između ostalog, traži da osiguraju postojanje pouzdanih standarda vrednovanja nekretnina i njihovu primjenu od ovlaštenih osoba. Rok za primjenu navedene Direktive je 21.03.2016. godine, uz napomenu da je za uvođenje sustava za organizirano prikupljanje i evaluaciju podataka potrebna višemjesečna priprema.

U toku provedbe Uredbe o procjeni vrijednosti nekretnina, uočeno je kako se dio procjenitelja prilikom izrade procjembenih elaborata ne pridržava odredbi iste. S obzirom da uredbe ne mogu sadržavati odredbe nadzora i sankcija za prekršaje, nužno je zakonskim odredbama žurno osigurati provedbu propisa i time pravnu sigurnost za investitore i vlasnike, te ujednačenost procjena vrijednosti nekretnina u sudskim postupcima i postupcima izvlaštenja.

Također, u toku provedbe Uredbe o procjeni vrijednosti nekretnina, uočena je potreba za žurnim uvođenjem organiziranog prikupljanja i evaluacije podataka za potrebe procjene vrijednosti nekretnina. Navedeno se posebno odnosi na periodičke procjene koje se izrađuju za veće količine nekretnina u portfeljima banaka iz obaveze prema posebnim propisima. S obzirom da se tržišna vrijednost nekretnina može odrediti samo iz tržišnih podataka, a koji se u ovom trenutku ne prikupljaju i ne evaluiraju za potrebe procjenitelja, otežana istovremena procjena većeg broja nekretnina mogla bi zakočiti uredno poslovanje. Pojedini gradovi su samoinicijativno pokrenuli prikupljanje navedenih podataka, prema svojim pravilima, što dodatno dovodi do neujednačenosti kod procjenjivanja. Iz ovih razloga potrebno je žurno zakonskim pretpostavkama omogućiti formiranje procjeniteljskih povjerenstava te organizirano prikupljanje i evaluaciju podataka za procjenitelje.

Iz navedenih razloga predlaže se donošenje ovoga Zakona po hitnom postupku te da isti stupi na snagu osmog dana od dana objave u Narodnim novinama.

KONAČNI PRIJEDLOG ZAKONA O PROCJENI VRIJEDNOSTI NEKRETNINA

1. OPĆE ODREDBE

Predmet Zakona

Članak 1.

Ovim Zakonom uređuju se osnovni pojmovi iz područja procjene vrijednosti nekretnina, određuju se procjenitelji, sastav i nadležnosti procjeniteljskih povjerenstava i visokog procjeniteljskog povjerenstva, nadležnosti upravnih tijela županija, Grada Zagreba i velikoga grada u provedbi ovoga Zakona, metode procjenjivanja vrijednosti nekretnina, način procjene vrijednosti prava i tereta koji utječu na vrijednost nekretnine, način procjene iznosa naknade za izvlaštene nekretnine, način prikupljanja, evidentiranja, evaluacija i izdavanje podataka potrebnih za procjene vrijednosti nekretnina za sve nekretnine u Republici Hrvatskoj, neovisno o tome u čijem su vlasništvu.

Članak 2.

Ovaj Zakon sadrži odredbe koje su u skladu s Direktivom 2014/17/EU Europskog parlamenta i Vijeća o ugovorima o potrošačkim kreditima koji se odnose na stambene nekretnine i o izmjeni direktiva 2008/48/EZ i 2013/36/EU i Uredbe (EU) broj 1093/2010 (Tekst značajan za EGP) (SL L 60, 28.2.2014.).

Primjena Zakona

Članak 3.

(1) Ovaj Zakon primjenjuje se prilikom procjene vrijednosti nekretnina, njihovih sastavnih dijelova, njihovih pripadaka i drugih stvarnih prava na nekretninama, kao tržišne vrijednosti.

(2) Procjena vrijednosti nekretnine iz stavka 1. ovoga članka multidisciplinarni je postupak tržišnog vrednovanja prema zadacima 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.

(3) Ovaj Zakon primjenjuje se i prilikom procjene vrijednosti nekretnina za koje ne postoji tržište. U takvim slučajevima vrijednost nekretnine se procjenjuje na temelju tržišnih modela.

Pojmovi

Članak 4.

(1) Pojedini pojmovi u smislu ovoga Zakona imaju sljedeće značenje:

1. *cjenovni blokovi* grupe su katastarskih čestica koje prema lokalnim uvjetima na tržištu nekretnina postižu sličnu cijenu
2. *čisti prihod* je razlika između ukupnoga godišnjeg prihoda i troškova gospodarenja
3. *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 njezinog korištenja
4. *dan kakvoće* predstavlja datum na koji se odnosi stanje (kakvoća) nekretnine koje je mjerodavno za procjenu vrijednosti nekretnine
5. *dan vrednovanja* predstavlja datum na koji se odnosi procjena vrijednosti nekretnine
6. *doprinosi* se odnose na komunalni i vodni doprinos te na administrativne troškove potrebne za ishođenje građevinske dozvole
7. *evaluacija podataka* obuhvaća evidentiranje obilježja koje utječu na vrijednost nekretnine, evidentiranje daljnjih obilježja nekretnine i evidentiranje drugih obilježja u ovisnosti o osobitostima lokalnog tržišta nekretnina u zbirku kupoprodajnih cijena te izvođenje nužnih podataka iz zbirke kupoprodajnih cijena
8. *indeksni nizovi (bazni indeksi)* jesu nizovi kojima se prate promjene općih vrijednosnih odnosa na tržištu nekretnina tako da se prosječan odnos cijene nekretnine nekog obuhvaćenog razdoblja stavi u odnos s cijenama nekretnina iz baznog razdoblja s indeksnim brojem 100
9. *interkvalitativno izjednačenje* je postupak preračunavanja razlika u vrijednosti poredbenih cijena katastarskih čestica, približnih vrijednosti zemljišta odnosno poredbenih pokazatelja izgrađenih katastarskih čestica do kojih dolazi zbog razlika u njihovim kvalitativnim obilježjima u odnosu na katastarsku česticu koja je predmet procjene vrijednosti (odstupanja u kakvoći) pomoću koeficijenata za preračunavanje
10. *kamata na nekretninu (prinos nekretnine)* je godišnji čisti prihod koji se može ostvariti od naknade za najam ili zakup nekretnine
11. *kamata na pravo građenja (prinos prava građenja)* je godišnji čisti prihod koji se može ostvariti od naknade za pravo građenja
12. *kamatna stopa na nekretninu (stopa prinosa nekretnine)* je stopa kojom se prosječno kapitalizira tržišna vrijednost nekretnine, a dobiva se iz omjera tržišnih podataka o kamata na nekretnine i vrijednostima prikladnih nekretnina uzimajući u obzir ostatak održivog vijeka korištenja građevina i izražava se u postotku, sve prema prihodovnoj metodi iz ovoga Zakona

13. *kamatna stopa na pravo građenja (stopa prinosa prava građenja)* jest omjer kamate na pravo građenja i tržišne vrijednosti nekretnine neopterećene pravom građenja a izražava se u postotku
14. *kategorije zemljišta* utvrđuju se prema uređenosti katastarske čestice za gradnju na temelju prostornih planova i na temelju tehničkih, stvarnih i gospodarskih obilježja, uzimajući u obzir uvjete zaštite okoliša i ostale utjecajne čimbenike
15. *koeficijenti za preračunavanje* jesu koeficijenti pomoću kojih se preračunavaju razlike u vrijednosti istovrsnih nekretnina zbog odstupanja u njihovim obilježjima
16. *koeficijenti za prilagodbu* jesu koeficijenti koji se izvode iz odnosa prikladnih kupoprodajnih cijena i izračunatih vrijednosti istih nekretnina, a obuhvaćaju koeficijente za prilagodbu troškovne vrijednosti i koeficijente za prilagodbu prava građenja
17. *konverzijske površine* su zemljišne površine kojima se mijenja namjena ali i dalje ostaju u javnoj namjeni (primjerice prenamjena vojnih nekretnina u nekretnine namijenjene javnom obrazovanju, socijalnoj skrbi, zdravstvu i sl.)
18. *međuvremensko izjednačenje* je postupak preračunavanja razlika u konjunkturi do kojih dolazi zbog promjena općih vrijednosnih odnosa na tržištu nekretnina tijekom vremena pomoću indeksnih nizova
19. *neuobičajene okolnosti* odražavaju postojanje utjecaja na kupoprodajnu cijenu zbog potrebe ubrzane i/ili prisilne prodaje (ovršni postupak) ili drugog utjecaja koji nije u skladu s definicijom tržišne vrijednosti
20. *nužni podatci* su podatci za procjenu vrijednosti nekretnine koji se izvode na temelju dovoljnog broja pribavljenih i evaluiranih podataka prikladnih kupoprodajnih cijena uzimajući u obzir opće vrijednosne odnose, a primarno obuhvaćaju kamatne stope na nekretnine, koeficijente za prilagodbu, indeksne nizove, koeficijente za preračunavanje i poredbene pokazatelje
21. *obilježja koja utječu na vrijednost nekretnine (obilježja nekretnine)* jesu 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
22. *obiteljska kuća* je zgrada koja je u cijelosti namijenjena za stanovanje ili u kojoj je više od 70% građevinske (bruto) površine namijenjeno za stanovanje te ima najviše dvije stambene jedinice
23. *održivi vijek korištenja* je broj godina u kojima je građevinu moguće gospodarski koristiti dopuštenim načinom korištenja uz primjereno održavanje
24. *odstupanja u kakvoći* su razlike između obilježja poredbenih nekretnina koja utječu na vrijednost nekretnine

25. *osobne okolnosti* su utjecaji na kupoprodajne cijene u okolnostima kada su između ugovornih strana postojale posebne veze, rodbinske veze, gospodarske ili druge vrste veza
26. *ostatak trajanja osnovanog prava građenja* jest preostala dužina trajanja osnovanog prava građenja
27. *pogonski troškovi* su troškovi režija za posebne i zajedničke dijelove nekretnine te za zajedničke uređaje
28. *položajna obilježja* su obilježja nekretnine koja se odnose na prometnu povezanost, položaj stambenih i poslovnih sadržaja kao i utjecaj okoliša
29. *poredbeni pokazatelji* su pokazatelji koji prikazuju kupoprodajne cijene izgrađenih nekretnina u odnosu na neku pogodnu jedinicu, kao što je ostvarivi godišnji prihod, površina ili volumen nekretnine
30. *posebna značajna obilježja procjenjivane nekretnine* su obilježja koja značajno utječu na vrijednost nekretnine i koja se mogu pojaviti nastavno na obilježja nekretnine, a primarno obuhvaćaju gospodarsku zastarjelost, natprosječno stanje održavanja, građevinske nedostatke, građevinske štete, svojstvo kulturnog dobra ili zaštićenog prirodnog dobra i značajna odstupanja prihoda koji se mogu postići na tržištu
31. *predvidivi ostatak održivog vijeka korištenja* jest broj godina u kojima je građevinu moguće još gospodarski koristiti dopuštenim načinom korištenja, a može se produžiti održavanjem, rekonstrukcijom i osuvremenjivanjem, odnosno bitnim poboljšanjem uvjeta uporabe, osobito u pogledu povećanja energetske učinkovitosti, ili se može i skratiti izostankom navedenih mjera ili neprikladnim aktivnostima
32. *propisane metode procjene vrijednosti nekretnina* odnose se na metode koje su propisane ovim Zakonom i razrađene pravilnikom koji se donosi na temelju ovoga Zakona
33. *rizik gubitka najamnine i/ili zakupnine* jest rizik kojim se umanjuje ukupni godišnji prihod, a koji nastaje zbog nenaplativih zaostataka u plaćanju najma i/ili zakupa ili praznog prostora namijenjenog najmu i/ili zakupu, a obuhvaća i troškove naplate potraživanja pravnim putem, raskid najamnog i/ili zakupnog odnosa ili iseljenje
34. *rok za revalorizaciju* je ugovoreno razdoblje u ugovoru o osnivanju prava građenja, nakon kojega se provodi ponovno utvrđivanje tržišne vrijednosti prava građenja, izraženo u godinama, ovisno o kretanju općih vrijednosnih odnosa na tržištu nekretnina i ostatku trajanja osnovanog prava građenja
35. *stanje (kakvoća) nekretnine* je skup obilježja koja utječu na vrijednost nekretnine na dan vrednovanja i/ili na dan kakvoće
36. *stupanj okrnjenosti opterećene nekretnine* (u daljnjem tekstu: stupanj okrnjenosti) odnosi se na ograničenja u odnosu na vrstu i mjeru korištenja kao i na ostala korištenja predmetne nekretnine neopterećene služnošću

37. *troškovi gospodarenja* su godišnji izdatci koji se uzimaju u obzir i koji nastaju na tržištu uz primjereno gospodarenje i dopušteni način korištenja nekretnine, a nisu pokriveni davanjima ili drugim uzimanjima, a obuhvaćaju troškove upravljanja nekretninom, troškove održavanja, rizik od gubitka najamnine i/ili zakupnine i pogonske (režijske) troškove
38. *troškovi održavanja* su troškovi koji nastaju zbog istrošenosti, starenja i utjecaja atmosfere kojim se osigurava namjensko korištenje građevine tijekom njezina vijeka održivog korištenja
39. *troškovi upravljanja nekretninom* jesu troškovi radne snage i uređaja potrebnih za upravljanje nekretninom, troškovi nadzora, kao i troškovi zakonom propisanih ili dobrovoljnih revizija završnih računa i vođenja poslovanja
40. *tržišni model* je način procjene vrijednosti nekretnina za koje ne postoji tržište, pod pretpostavkom da je i za takve nekretnine moguće identificirati gospodarske prednosti i nedostatke na temelju kojih će se primijeniti propisane metode procjene vrijednosti nekretnina
41. *tržišna vrijednost nekretnine* je procijenjeni iznos za koji bi nekretnina mogla biti razmijenjena na dan vrednovanja, između voljnog kupca i voljnog prodavatelja, u transakciji po tržišnim uvjetima nakon prikladnog oglašavanja, pri čemu je svaka stranka postupila upućeno, razborito i bez prisile
42. *ukupni godišnji prihod* jest prihod od svih na tržištu ostvarivih budućih prihoda tijekom jedne godine od korištenja nekretnine, ostvarenih uz primjereno gospodarenje i dopušteni način korištenja, osobito od najamnine i zakupnine uključujući i naknade
43. *uporabno svojstvo nekretnine* je stanje (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)
44. *uzor čestica* je katastarska čestica prevladavajuće kategorije i pretežite vrste i mjere građevinskog korištenja na području cjenovnog bloka
45. *vrijeme čekanja* je vrijeme od dana vrednovanja i/ili dana kakvoće do stupanja na snagu prostornog plana ili do pravomoćnosti odgovarajućeg akta za građenje kojim se ispunjavaju druge pretpostavke za početak stvarnoga korištenja građevne čestice
46. *vrsta i mjera građevinskog ili drugog korištenja odnosno namjena i parametri građevinske iskoristivosti* u pravilu su propisani prostornim planom

(2) Ostali pojmovi uporabljeni u ovom Zakonu imaju značenje određeno posebnim zakonom kojim se uređuje područje prostornog uređenja i drugim posebnim zakonom kojim se uređuje područje gradnje.

(3) Pojam nekretnine i prava na nekretninama propisana posebnim zakonom kojim se uređuje vlasništvo i druga stvarna prava koriste se i za potrebe ovoga Zakona.

(4) Izrazi koji u ovom Zakonu imaju rodno značenje koriste se neutralno i odnose se na muške i ženske osobe.

Procjembeni elaborat

Članak 5.

(1) Procjembeni elaborat je 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.

(2) Ako se procjembeni elaborat izrađuje za procjenu vrijednosti naknade za potpuno izvlaštenu nekretninu ili za djelomično izvlaštenu nekretninu, za procjenu naknade za ustanovljenje zakupa i za procjenu naknade za ustanovljenje služnosti, za svaku će se nekretninu koja je predmet tog pravnog posla izraditi zasebni procjembeni elaborat.

(3) U pravilu, procjembene elaborate za sve nekretnine iz stavka 2. ovoga članka izradit će isti stalni sudski vještak za procjenu nekretnina ili stalni sudski procjenitelj.

(4) Za izradu procjembenog elaborata u postupku određivanja naknade i u sporazumnom rješavanju pitanja stjecanja prava vlasništva određene nekretnine u postupcima izvlaštenja primjenjuju se pravila iz stavaka 2. i 3. ovoga članka.

(5) Svaki odabir parametara korištenih u procjeni vrijednosti nekretnina obvezno se obrazlaže u procjembenom elaboratu.

Informacijski sustav tržišta nekretnina

Članak 6.

(1) Ministarstvo nadležno za poslove graditeljstva i prostornog uređenja (u daljnjem tekstu: Ministarstvo) uspostaviti će i održavati informacijski sustav tržišta nekretnina (u daljnjem tekstu: eNekretnine) za potrebe provedbe ovoga Zakona i drugih propisa.

(2) Sastavni dio eNekretnine čini zbirka kupoprodajnih cijena i plan približnih vrijednosti.

(3) Sadržaj i način vođenja eNekretnine, zbirke kupoprodajnih cijena i plana približnih vrijednosti te način korištenja podataka iz istih propisat će pravilnikom ministar nadležan za poslove graditeljstva i prostornog uređenja (u daljnjem tekstu: ministar).

(4) eNekretnine vode se i održavaju u elektroničkom obliku, a na internetskoj stranici Ministarstva javno su dostupni podatci u skladu s pravilnikom iz stavka 3. ovoga članka i propisima o zaštiti osobnih podataka.

*Zbirka kupoprodajnih cijena***Članak 7.**

(1) Zbirka kupoprodajnih cijena je evidencija o ostvarenom prometu na tržištu nekretnina na području županije, Grada Zagreba, odnosno velikoga grada.

(2) Zbirku kupoprodajnih cijena vodi upravno tijelo županije, Grada Zagreba, odnosno velikoga grada za svoje područje temeljem evidentiranih podataka iz isprava o prodaji ili drugom načinu raspolaganja nekretninama naplatnim putem, te temeljem evaluacije tih podataka.

(3) Ministarstvo će za potrebe ažuriranja zbirke kupoprodajnih cijena, putem automatske razmjene podataka dnevno preuzimati podatke o realiziranom naplatnom prometu nekretnina (kupoprodaja, najam, zakup, pravo građenja i služnost) iz Evidencije prometa nekretnina ministarstva nadležnog za financije - Porezne uprave. Podatci koji će se preuzimati uključuju pripadne ugovore u elektronskom obliku.

(4) Posebno se evidentiraju podatci o procjenama vrijednosti nekretnina izrađenima za potrebe županije, Grada Zagreba i velikoga grada, kao i iz drugih službenih izvora. Takvi podatci služe kao dopuna tržišnim podacima o prometu nekretnina u zbirci kupoprodajnih cijena i oni nisu prikladni za procjenu vrijednosti nekretnina i izvođenje nužnih podataka iz članka 57. stavka 1. ovoga Zakona

(5) Zbirka kupoprodajnih cijena vodi se sukladno službenim prostornim podacima.

*Plan približnih vrijednosti***Članak 8.**

(1) Plan približnih vrijednosti je kartografski prikaz cjenovnih blokova na području županije ili Grada Zagreba, odnosno velikoga grada.

(2) U planu približnih vrijednosti formiraju se cjenovni blokovi na osnovi približnih vrijednosti zemljišta.

(3) Približne vrijednosti zemljišta utvrđuju se kao općenite, prosječne vrijednosti 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. Pri utvrđivanju približnih vrijednosti ne uzimaju se u obzir doprinosi.

(4) Približna vrijednost zemljišta utvrđuje se prema odredbama Glave 3. ovoga Zakona (Opći načini procjene vrijednosti nekretnina). Ako ne postoji dovoljan broj poredbenih kupoprodajnih cijena na promatranom području, približna vrijednost može se utvrditi deduktivnom metodom ili komparativnom analizom s drugim područjem.

(5) Približna vrijednost zemljišta iskazuje se kao iznos u kunama po metru kvadratnom površine za uzor česticu. Ako je to u skladu s postojećim običajima u

uobičajenom poslovnom prometu, približna vrijednost može se iskazati i kao iznos u eurima po metru kvadratnom površine za uzor česticu.

(6) U izgrađenim područjima približne se vrijednosti zemljišta utvrđuju pomoću vrijednosti neizgrađenoga zemljišta.

(7) Ako se u određenom području prostornim planom ili drugim mjerama promijenilo obilježje zemljišta, prilikom sljedeće izrade približnih vrijednosti zemljišta, a uzimajući u obzir prethodnu redovitu procjenu ili procjenu na zahtjev nadležnog područnog ureda Porezne uprave prema mjestu gdje se nekretnina nalazi, u približnoj vrijednosti zemljišta mora se evidentirati ta promjena kao novo obilježje uzor čestice.

(8) Približne vrijednosti zemljišta moraju se evidentirati i objaviti u elektroničkom obliku jednom godišnje.

(9) Prema zahtjevu nadležne porezne uprave mogu se utvrditi približne vrijednosti zemljišta u određenom trenutku. Moguće je utvrditi i približne vrijednosti zemljišta u određenom području za određeno razdoblje.

(10) U planu približnih vrijednosti moraju se navesti obilježja uzor čestice koja su utjecala na njezinu vrijednost.

(11) Planovi približnih vrijednosti mogu se ovisno o raspoloživim podacima u zbirci kupoprodajnih cijena, izrađivati prema načelima iz ovoga članka za sve vrste nekretnina.

2. PROCJENITELJ, PROCJENITELJSKO POVJERENSTVO I VISOKO PROCJENITELJSKO POVJERENSTVO

Procjenitelj

Članak 9.

(1) 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. Procjenitelj može biti i stalni sudski procjenitelj imenovan u skladu sa posebnim propisom kojim se uređuju uvjeti, postupak imenovanja, prava i dužnosti stalnih sudskih procjenitelja.

(2) Procjenitelj je 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. Procjenitelj potpisuje izjavu o nepristranosti i neovisnosti koja je sastavni dio procjemenog elaborata.

(3) Ako se radi o obilježjima nekretnine čiji utjecaj prelazi granice kompetencija procjenitelja, isti je dužan u okviru izrade procjemenog elaborata uključiti specijaliziranog stručnjaka za pojedina pitanja.

(4) Procjenitelj je dužan procjembeni elaborat izraditi točno i u skladu s propisima i pravilima struke.

(5) Službenicima upravnih tijela županije, Grada Zagreba odnosno velikoga grada iz članka 16. ovoga Zakona koji su raspoređeni na radnim mjestima u okviru kojih obavljaju stručne i administrativno tehničke poslove za potrebe povjerenstva i koji su istodobno procjenitelji iz stavka 1. ovoga članka, nije dozvoljeno obavljati poslove procjene vrijednosti nekretnina iz članka 3. stavka 2. ovoga Zakona izvan upravnog tijela u kojem su raspoređeni na području za koje je osnovano procjeniteljsko povjerenstvo. Nepoštivanje ove odredbe predstavlja sukob interesa u smislu propisa kojim se uređuje područje rada lokalnih službenika i namještenika.

Procjeniteljsko povjerenstvo

Članak 10.

(1) Za područje županije, Grada Zagreba odnosno velikoga grada osniva se procjeniteljsko povjerenstvo (u daljnjem tekstu: povjerenstvo) radi stručne analize i evaluacije podataka te davanja stručnih prijedloga i mišljenja o tržištu nekretnina.

(2) Članovi povjerenstva imenuju se na četverogodišnje razdoblje i mogu biti ponovno imenovani.

(3) Troškove povjerenstva snosi županija, Grad Zagreb odnosno veliki grad za čije je područje povjerenstvo osnovano.

(4) Zbog racionalizacije poslovanja županija može s velikim gradom na svom području sporazumno osnovati povjerenstvo iz stavka 1. ovoga članka kao zajedničko povjerenstvo.

(5) Iznimno, unutar županije, gradovi mogu dogovorno sa županijom preuzeti obavezu osnutka povjerenstva za svoje područje. U tom slučaju na gradove se odnose sve odredbe prema ovom Zakonu kao za velike gradove.

Sastav povjerenstava

Članak 11.

(1) Povjerenstvo se sastoji od predsjednika i četiri člana. Jedan od članova može biti zamjenik predsjednika.

(2) Odluku o imenovanju i razrješenju predsjednika, zamjenika i članova povjerenstva donosi župan, gradonačelnik Grada Zagreba odnosno gradonačelnik velikoga grada.

(3) Predsjednik povjerenstva imenuje se iz redova službenika upravnih tijela županije, Grada Zagreba odnosno velikoga grada. Predsjednik u svom poslu ne smije biti povezan s upravljanjem ili stjecanjem i otuđivanjem nekretnina u ime i za račun županije, Grada Zagreba, odnosno velikoga grada za čije je područje povjerenstvo osnovano.

(4) Jedan član povjerenstva imenuje se iz redova procjenitelja, a tijekom članstva u povjerenstvu ne smije 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.

(5) Jedan član povjerenstva imenuje se iz redova županijskih zavoda za prostorno uređenje ili znanstvene zajednice.

(6) Jedan član povjerenstva imenuje se iz redova posrednika u prometu nekretnina, članova Udruženja poslovanja nekretninama pri Hrvatskoj gospodarskoj komori.

(7) Obavezni član povjerenstva je i predstavnik ministarstva nadležnog za financije - Porezne uprave, kojeg predlaže ministar nadležan za financije.

(8) Članovi povjerenstva iz stavaka 4., 5. i 6. ovoga članka imaju pravo na naknadu za sudjelovanje na sjednicama povjerenstva.

(9) Odluku o visini naknade donosi župan, gradonačelnik Grada Zagreba odnosno gradonačelnik velikoga grada.

Zadaće povjerenstva

Članak 12.

(1) Povjerenstvo pri županiji, Gradu Zagrebu odnosno velikom gradu obavlja slijedeće zadaće:

- daje stručne prijedloge i mišljenja u pripremi konačnih zaključaka u vezi s prijedlogom plana približnih vrijednosti, nužnim podacima i drugim podacima koji su potrebni za procjenu vrijednosti nekretnina na temelju podataka iz zbirke kupoprodajnih cijena
- daje stručne prijedloge i mišljenja u pripremi konačnih zaključaka u vezi s predloženim pregledom o promjenama i razvoju na tržištu nekretnina (u daljnjem tekstu: Izvješće o tržištu nekretnina) za svoje područje nadležnosti
- daje mišljenje o usklađenosti izrađenih procjembenih elaborata s odredbama ovoga Zakona na zahtjev jedinica lokalne i područne (regionalne) samouprave, za svoje potrebe
- vrši razmjenu približnih vrijednosti, izvješća o tržištu nekretnina, nužnih i drugih podataka za procjenu vrijednosti nekretnina s drugim povjerenstvima
- i druge stručne poslove.

(2) Stručni prijedlozi i mišljenja povjerenstva iz stavka 1. ovoga članka obvezujući su 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.

(3) Povjerenstvo je dužno svake godine do 15. veljače dostaviti ažurirani plan približnih vrijednosti visokom procjeniteljskom povjerenstvu.

(4) Sva javnopravna tijela i pravne osobe sa javnim ovlastima dužna su povjerenstvu osigurati pravnu pomoć u svrhu realizacije zadaća povjerenstva.

(5) Dostava potrebnih informacija povjerenstvu nije obvezna ako je povezana s nerazmjernim troškom.

Sjednice povjerenstva

Članak 13.

(1) Stručne prijedloge i mišljenja povjerenstvo donosi na sjednicama većinom glasova svih članova.

(2) Izdvojena mišljenja pojedinih članova povjerenstva na zahtjev se unose u zapisnik. Sve odluke povjerenstva moraju biti obrazložene.

Članak 14.

Povjerenstvo zadaće propisane ovim Zakonom obavlja za nekretnine koje se nalaze na području za koje je povjerenstvo osnovano, a u slučaju infrastrukturnih linijskih građevina zadaće obavlja ono povjerenstvo na čijem se području nalazi njezin najveći dio.

Stručni i administrativno-tehnički poslovi

Članak 15.

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.

Nadležnost upravnih tijela županije, Grada Zagreba ili velikoga grada

Članak 16.

(1) U svrhu provedbe ovoga Zakona upravna tijela županije, Grada Zagreba odnosno velikoga grada dužna su na svom području osigurati:

1. pripremu i unos podataka te vođenje zbirke kupoprodajnih cijena u eNekretnine,
2. ažuriranje plana približnih vrijednosti u eNekretnine,
3. evaluaciju podataka te izvođenje i ažuriranje drugih podataka nužnih za procjenu vrijednosti nekretnina,
4. pripremu pregleda približnih vrijednosti i izvješća o tržištu nekretnina,
5. izdavanje izvadaka iz zbirke kupoprodajnih cijena iz eNekretnine,
6. izdavanje izvadaka iz plana približnih vrijednosti iz eNekretnine,
7. vođenje i izlučivanje zbirke isprava,
8. dostavu podataka za potrebe visokog procjeniteljskog povjerenstva,
9. druge stručne i administrativno-tehničke poslove za potrebe povjerenstva.

(2) Upravna tijela iz stavka 1. ovoga članka dužna su izraditi Izvješće o tržištu nekretnina za svoje područje nadležnosti i objaviti ga svake godine do 31. ožujka na svojoj internetskoj stranici, uz prethodnu suglasnost povjerenstva.

(3) U svrhu vođenja i evaluacije podataka iz zbirke kupoprodajnih cijena upravna tijela iz stavka 1. ovoga članka mogu zatražiti od vlasnika ili nositelja drugih prava na nekretnini dostavu potrebnih isprava ili pristup nekretnini radi obavljanja očevida. Očevid na nekretnini može se provesti samo uz suglasnost vlasnika odnosno posjednika nekretnine.

Visoko procjeniteljsko povjerenstvo

Članak 17.

(1) Za područje Republike Hrvatske osniva se visoko procjeniteljsko povjerenstvo (u daljnjem tekstu: visoko povjerenstvo).

(2) Članovi visokog povjerenstva imenuju se na četverogodišnje razdoblje i mogu biti ponovno imenovani.

(3) Troškove visokog povjerenstva snosi Republika Hrvatska, osim u slučajevima druge procjene. Troškove druge procjene, prema cjeniku procjenitelja, snosi naručitelj i podmiruje unaprijed.

Sastav visokog povjerenstva

Članak 18.

(1) Visoko povjerenstvo sastoji se od predsjednika i šest članova. Jedan od članova može biti zamjenik predsjednika.

(2) Odluku o imenovanju i razrješenju predsjednika, zamjenika i članova visokog povjerenstva donosi ministar.

(3) Predsjednik visokog povjerenstva imenuje se iz redova dužnosnika/slужbenika Ministarstva koji raspolažu stručnim znanjima iz područja procjene vrijednosti nekretnina.

(4) Članovi visokog povjerenstva imenuju se iz redova članova povjerenstava i/ili procjenitelja, a tijekom članstva u visokom povjerenstvu ne smiju pružati procjeniteljske usluge pravnim i fizičkim osobama koje su u prometu nekretnina ugovorne stranke ili protustranke Republici Hrvatskoj ili županiji, Gradu Zagrebu ili velikom gradu za čije je područje osnovano povjerenstvo iz kojega dolaze, odnosno ustanovama i društvima u vlasništvu navedenih javnopravnih osoba.

(5) Jedan član povjerenstva imenuje se iz Hrvatskog zavoda za prostorni razvoj ili znanstvene zajednice.

(6) Obavezni član visokog povjerenstva je i predstavnik ministarstva nadležnog za financije - Porezne uprave, kojeg predlaže ministar nadležan za financije.

(7) Članovi visokog povjerenstva iz stavaka 4. i 5. ovoga članka imaju pravo na naknadu za sudjelovanje na sjednicama povjerenstva, u skladu sa odlukom koju donosi ministar.

(8) Član visokog povjerenstva koji je izradio procjembeni elaborat ili sudjelovao u davanju mišljenja na taj elaborat u okviru povjerenstva, ne može sudjelovati u izradi druge procjene.

Zadace visokog povjerenstva

Članak 19.

(1) Visoko povjerenstvo daje stručne prijedloge i mišljenja na sjednicama.

(2) Stručni prijedlozi i mišljenja donose se većinom glasova svih članova visokog povjerenstva, uz pisano obrazloženje.

(3) Izdvojena mišljenja pojedinih članova visokog povjerenstva na zahtjev se unose u zapisnik.

(4) Pored davanja stručnih prijedloga i mišljenja o analizama i pregledu stanja na tržištu nekretnina u Republici Hrvatskoj, visoko povjerenstvo dužno je izraditi drugu procjenu na zahtjev tijela državne uprave, lokalne i područne (regionalne) samouprave, sudova i drugih pravosudnih tijela.

(5) Drugu procjenu izrađuju komisijski tri člana visokog povjerenstva. Komisija ima predsjednika koji, po potrebi, u upravnim, sudskim i drugim postupcima obrazlaže drugu procjenu. Raspored imenovanja u komisiju, predsjednika komisije i raspored predmeta određuje se na sjednicama visokog povjerenstva.

(6) Visoko povjerenstvo može prikupiti i vrednovati podatke o nekretninama koje se pojedinačno nalaze kod povjerenstava i pravnih osoba. Rezultati se, kao i ostali podatci nužni za procjenu vrijednosti nekretnina, mogu objaviti u Pregledu o tržištu nekretnina Republike Hrvatske. Ocjenu treba dokumentirati i priopćiti povjerenstvima.

(7) Radi osiguranja ujednačenosti, visoko povjerenstvo u suglasju s predsjednicima povjerenstava dužno je izraditi prijedloge za evaluaciju podataka iz zbirke kupoprodajnih cijena.

(8) Visoko povjerenstvo savjetuje povjerenstva o pitanjima utvrđivanja nužnih podataka i procjene vrijednosti nekretnina, te izrade plana približnih vrijednosti i Izvješća o tržištu nekretnina. Stručni prijedlozi i mišljenja visokog povjerenstva obvezujuća su za povjerenstva u provedbi ovoga Zakona.

*Nadležnost Ministarstva vezano uz rad visokog povjerenstva***Članak 20.**

(1) Ministarstvo najmanje jednom godišnje do 30. travnja za proteklu godinu izdaje Pregled o tržištu nekretnina Republike Hrvatske s pregledom približnih vrijednosti i drugim parametrima vezanim uz analizu tržišta nekretnina i procjene vrijednosti nekretnina (u daljnjem tekstu: Pregled tržišta nekretnina), uz prethodno mišljenje visokog povjerenstva.

(2) Pregled tržišta nekretnina Ministarstvo izrađuje na osnovi dostavljenih podataka od povjerenstava i analize podataka u eNekretnine, te izdaje u informatičkom obliku i javno objavljuje na svojoj internetskoj stranici.

(3) Ministarstvo vodi eNekretnine te svake godine objavljuje plan približnih vrijednosti koje su povjerenstva dužna dostaviti, uz prethodno mišljenje visokog povjerenstva.

(4) Ministarstvo obavlja stručne i administrativno-tehničke poslove za visoko povjerenstvo, te prati rad i surađuje s povjerenstvima u svrhu provedbe ovoga Zakona.

3. OPĆI NAČINI PROCJENE VRIJEDNOSTI NEKRETNINA*Osnovica za vrednovanje nekretnina***Članak 21.**

(1) Osnovica za vrednovanje nekretnina prema ovom Zakonu jest tržišna vrijednost nekretnine koja se utvrđuje prema propisanim metodama za procjenu vrijednosti nekretnina.

(2) Iznimno od stavka 1. ovoga članka, u troškovnoj metodi osnovica za procjenu vrijednosti nekretnina nije tržišna vrijednost nekretnine, ali se primjenom koeficijenata prilagodbe troškovna vrijednost može preračunati na tržišnu vrijednost.

*Osnove za procjenu vrijednosti nekretnine***Članak 22.**

(1) Procjena vrijednosti nekretnine mora biti izrađena pažnjom dobrog stručnjaka, uzimajući u obzir sve raspoložive dokaze kako bi rezultat bio održiv nakon provjere.

(2) 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.

(3) Procjena vrijednosti nekretnine izrađuje se na temelju općih vrijednosnih odnosa na tržištu nekretnina na dan vrednovanja i stanja nekretnine na dan kakvoće.

(4) Opći vrijednosni odnosi na tržištu nekretnina obuhvaćaju cjelinu okolnosti koje su mjerodavne za oblikovanje cijene nekretnine na dan vrednovanja, pri uobičajenom poslovnom kretanju ponude i potražnje kao što su opća gospodarska situacija, tržište kapitala te gospodarski i demografski razvoj područja.

(5) Pri procjeni vrijednosti nekretnine budući se razvoj, u smislu prijelaza zemljišta iz niže u višu kategoriju, uzima u obzir samo ako poredbene nekretnine, čije se kupoprodajne cijene koriste za procjenu vrijednosti, ne pripadaju istim kategorijama zemljišta kao i procjenjivana nekretnina i ako se budući razvoj može očekivati s dovoljnom sigurnošću na temelju konkretnih provjerljivih činjenica. U tim slučajevima budući razvoj uzima se u obzir pomoću vremena čekanja.

(6) Budući razvoj iz stavka 5. ovoga članka ne odnosi se na promjenu namjene zemljišta.

Metode za procjenu vrijednosti nekretnina

Članak 23.

(1) Za izradu procjene vrijednosti nekretnina na temelju ovoga Zakona koriste se sljedeće propisane metode: poredbena metoda, prihodovna metoda i troškovna metoda.

(2) Metoda se odabire prema vrsti procjenjivane nekretnine, uzimajući u obzir postojeće običaje u uobičajenom poslovnom prometu sukladno članku 24. ovoga Zakona i druge okolnosti pojedinog slučaja, osobito u odnosu na raspoložive podatke. Odabir metode detaljno se obrazlaže u procjemenom elaboratu.

(3) Tržišna vrijednost utvrđuje se iz rezultata korištene metode ili metoda, uz poštivanje značaja koji daje korištena metoda ili metode. Ako se koristi više propisanih metoda, jedna je osnovna, a ostale metode služe za potporu i provjeru rezultata.

(4) Prilikom izrade procjene vrijednosti nekretnina redovito se uzima u obzir sljedeći redoslijed:

1. opći vrijednosni odnosi na tržištu nekretnina (prilagodba tržištu)
2. stanje (kakvoća) nekretnine i posebna značajna obilježja procjenjivane nekretnine.

(5) Posebna značajna obilježja procjenjivane nekretnine, ako odgovaraju uobičajenom poslovnom prometu, uzimaju se u obzir tržišnim dodatcima, odbitcima ili na drugi prikladan način.

(6) U slučaju posebnih značajnih obilježja procjenjivane nekretnine za koja ne postoje prikladni podatci koji omogućuju jednoznačnu procjenu vrijednosti nekretnine prema metodama koje propisuje ovaj Zakon, za potporu i provjeru rezultata primijenjene metode iz ovoga Zakona dopušteno je korištenje drugih metoda i postupaka čija je osnovica za procjenu vrijednosti nekretnina tržišna vrijednost.

(7) U smislu odredaba ovoga Zakona nije dopušten izračun vrijednosti nekretnina kao prosjeka rezultata po nekoliko metoda ili ponderiranjem tako dobivenih rezultata.

*Odabir metode procjene vrijednosti nekretnina prema vrsti nekretnine***Članak 24.**

(1) Poredbena metoda je u prvom redu primjerena za utvrđivanje tržišne vrijednosti neizgrađenih i izgrađenih zemljišta, a koristi se i za procjenu vrijednosti samostojećih, poluugrađenih i ugrađenih obiteljskih kuća, obiteljskih kuća u nizu, stanova, garaža kao pomoćne građevine, garažnih parkirnih mjesta, parkirnih mjesta i poslovnih prostora. Poredbenom metodom tržišna se vrijednost određuje iz najmanje tri kupoprodajne cijene (transakcije) poredbenih nekretnina.

(2) Tržišna vrijednost neizgrađenih i izgrađenih katastarskih čestica može se utvrditi i iz približne vrijednosti zemljišta ako obilježja procjenjivane katastarske čestice pokazuju dovoljnu podudarnost s obilježjima uzor čestice.

(3) Broj kupoprodajnih cijena (transakcija) iz stavka 1. ovoga članka utvrđuje se na temelju broja kupoprodajnih ugovora ako kupoprodajni ugovor sadrži katastarske čestice iz samo jednoga zemljišnoknjižnog tijela (zemljišnoknjižnog uložaka). U slučaju da jedan kupoprodajni ugovor sadrži katastarske čestice iz više zemljišnoknjižnih tijela (zemljišnoknjižnih uložaka), tada je broj kupoprodajnih cijena iz tog ugovora jednak broju zemljišnoknjižnih tijela (zemljišnoknjižnih uložaka).

(4) Prihodovna metoda u prvom je redu primjerena za utvrđivanje tržišne vrijednosti izgrađenih katastarskih čestica na kojima se nalaze najamne nekretnine, gospodarske i druge nekretnine svrha kojih je stvaranje prihoda.

(5) Troškovna metoda u prvom je redu primjerena za utvrđivanje tržišne vrijednosti izgrađenih građevnih čestica na kojima se nalaze zgrade javne namjene i druge građevine koje svojim oblikovanjem nisu izgrađene sa svrhom stvaranja prihoda, a posebno samostojeće, poluugrađene i ugrađene obiteljske kuće koje prema svojim obilježjima nisu usporedive.

(6) Troškovna metoda primjerena je i pri procjeni vrijednosti šteta i nedostataka na građevinama te naknadnih ulaganja u građevine.

Članak 25.

Pobližu razradu metoda procjene vrijednosti nekretnina, razradu kakvoća nekretnine i interkvalitativno izjednačenje, izvođenje nužnih podataka, odabir metode za procjenu vrijednosti nekretnina, elemente, oblik i sadržaj procjemenog elaborata propisuje ministar pravilnikom.

4. POSEBNI NAČINI PROCJENE VRIJEDNOSTI NEKRETNINA

4.1 PROCJENA VRIJEDNOSTI PRAVA GRAĐENJA

Osnove za procjenu vrijednosti prava građenja

Članak 26.

(1) Prilikom utvrđivanja tržišne vrijednosti prava građenja procjenitelj je dužan uzeti u obzir tržišnu vrijednost zemljišta neopterećenog pravom građenja, kamatu na nekretnine, kamatu na pravo građenja, održivi vijek korištenja građevine za čiju se gradnju osniva pravo građenja, dužinu trajanja osnovanog prava građenja, odnosno ostatak trajanja osnovanog prava građenja.

(2) Prilikom utvrđivanja tržišne vrijednosti prava građenja naručitelj izrade procjemenog elaborata dužan je procjenitelju priopćiti rok za revalorizaciju.

Kamatna stopa na pravo građenja i kamatna stopa na nekretnine

Članak 27.

Kamatna stopa na pravo građenja utvrđuje se u odnosu na kamatnu stopu na nekretnine, a dobiveni iznos kamate na pravo građenja utvrđuje se u obliku godišnjih obroka (anuiteta) koji se raspoređuju na mjesečne naknade.

Financijsko-matematički postupak

Članak 28.

(1) Tržišna vrijednost prava građenja utvrđuje se u financijsko-matematičkom postupku kapitalizacijom razlike između kamate na nekretnine i kamate na pravo građenja prema kamatnoj stopi na nekretnine i dužini trajanja, odnosno ostatku trajanja osnovanog prava građenja.

(2) Tržišna vrijednost nekretnine opterećene pravom građenja utvrđuje se u financijsko-matematičkom postupku kao zbroj diskontirane vrijednosti pravom građenja neopterećene nekretnine i kapitalizirane vrijednosti kamate na pravo građenja. Diskontiranje i kapitalizacija računaju se prema prikladnoj kamatnoj stopi na nekretnine i ostatku vijeka korištenja prava građenja.

(3) Ako su u ugovoru o osnivanju i prijenosu prava građenja ugovorene posebne klauzule koje su od utjecaja na vrijednost, tada se tržišna vrijednost nekretnine iz stavka 2. ovoga članka preračunava uzimajući u obzir odgovarajuće dodatke ili odbitke ugovorene ugovorom o osnivanju i prijenosu prava građenja putem koeficijenata za prilagodbu prava građenja ili na drugi prikladan način.

4.2 PROCJENA VRIJEDNOSTI PRAVA SLUŽNOSTI

Osnove za procjenu vrijednosti prava služnosti

Članak 29.

(1) Prilikom utvrđivanja tržišne vrijednosti prava služnosti procjenitelj je dužan uzeti u obzir tržišnu vrijednost zemljišta neopterećenog pravom služnosti, kamatu na nekretnine, stupanj okrnjenosti pravom služnosti opterećene nekretnine, veličinu prostora za izvršavanje služnosti na poslužnoj nekretnini (pojasa ili puta) ili mjera korištenja cijele nekretnine.

(2) Iznos naknade prava služnosti utvrđuje se na temelju okrnjenosti koju proizvode umanjenja vrijednosti prostora za izvršavanje služnosti na poslužnoj nekretnini (pojasa ili puta) od strane vlasnika povlasne nekretnine ili umanjenja mjere korištenja cijele nekretnine.

(3) Za izračunavanje umanjenja vrijednosti iz stavka 2. ovoga članka primjenjuju se odgovarajući koeficijenti u skladu s pravilnikom iz članka 25. ovoga Zakona.

(4) Osnovica za izračun tržišne vrijednosti prava služnosti jest tržišna vrijednost predmetne nekretnine neopterećene služnošću.

(5) Tržišna vrijednost prava služnosti je iznos naknade koji je vlasnik povlasne nekretnine dužan plaćati vlasniku poslužne nekretnine ili iznos naknade koji je nositelj osobne služnosti dužan plaćati vlasniku poslužne nekretnine.

Osnove za procjenu vrijednosti služnosti puta

Članak 30.

(1) Umanjenja vrijednosti prostora (okrnjenosti) koje proizvode služnosti puta obuhvaćaju:

1. okrnjenosti za izvršavanje služnosti puta na poslužnoj nekretnini (pojasa) od strane vlasnika povlasne nekretnine na temelju sadržaja ovlaštenja ili umanjenja mjere korištenja cijele nekretnine

2. pokretne emisijske izvore onečišćivanja zraka

3. buku okoliša

4. druge gubitke na poslužnoj nekretnini prema posebnom zakonu koji uređuje vlasništvo i druga stvarna prava.

(2) U slučaju da okrnjenost proizlazi iz pokretnih emisijskih izvora onečišćivanja zraka, kakvoća zraka vrednovat će se na odgovarajući način u skladu s propisima iz područja zaštite zraka.

(3) U slučaju da okrnjenost proizlazi iz buke okoliša, smetanje bukom vrednovat će se na odgovarajući način u skladu s propisima iz područja zaštite od buke.

(4) Okrnjenosti koje proizlaze iz pokretnih emisijskih izvora onečišćivanja zraka i iz buke okoliša općenito se uzimaju u obzir prema intenzitetu i opsegu kojim utječu na umanjenje vrijednosti prostora za izvršavanje služnosti puta na poslužnoj nekretnini ili na umanjenje vrijednosti cijele poslužne nekretnine.

(5) U slučaju da okrnjenost umanjuje mjeru korištenja cijele nekretnine, primjenjivat će se koeficijenti za preračunavanje razlika u vrijednosti građevnih čestica zbog različite mjere njihova korištenja između poslužne nekretnine neopterećene služnošću puta i dijela poslužne nekretnine koji nije opterećen tom služnošću prema pravilniku iz članka 26. ovoga Zakona.

(6) U slučaju da okrnjenost proizvodi druge gubitke na poslužnoj nekretnini sukladno sadržaju ovlaštenja u okviru prava služnosti prema posebnom zakonu kojim se uređuje vlasništvo i druga stvarna prava, a koje nisu neposredno uređene ovim Zakonom, onda ta umanjenja vrijednosti treba uzeti u obzir na način koji je prikladan sadržaju ovlasti.

Procjena iznosa naknade za služnost puta

Članak 31.

Iznos naknade za služnost puta može se utvrditi u obliku jednokratne isplate, u obliku godišnjih obroka (anuiteta) koji se plaćaju prema pravilima zakupa ili u njihovoj kombinaciji, a utvrđuju se na temelju ukamaćivanja tržišne vrijednosti služnosti puta. Godišnji obroci utvrđuju se na neograničeno vrijeme kao vječna renta u kojoj se anuitet plaća krajem ugovorenog razdoblja. Utvrđeni iznos naknade u obliku jednokratne isplate funkcija je godišnjih obroka i kamatne stope na nekretnine.

Procjena vrijednosti povlasne nekretnine

Članak 32.

(1) Vrijednosni dobitak povlasne nekretnine proizlazi iz povećanih mogućnosti gradnje ili drugih mogućnosti korištenja i općenito nije istovjetan s vrijednosnim gubicima poslužne nekretnine.

(2) Tržišna vrijednost povlasne nekretnine dobiva se kao razlika između tržišne vrijednosti povlasne nekretnine uzimajući u obzir okolnost služnosti puta i tržišne vrijednosti bez uzimanja u obzir te okolnosti.

(3) Iznos naknade služnosti puta i iznos naknade za troškove održavanja i popravaka poslužne stvari jesu umanjenja tržišne vrijednosti povlasne nekretnine.

Procjena vrijednosti poslužne nekretnine

Članak 33.

(1) Tržišna vrijednost poslužne nekretnine utvrđuje se razmatranjem tržišne vrijednosti služnošću puta neopterećene nekretnine koja je uvećana za iznos naknade služnosti puta i umanjena za iznos vrijednosnih gubitaka koji proizlaze iz služnosti puta.

(2) Vrijednosni gubici poslužne nekretnine dobivaju se iz procjene okrnjenosti koju proizvode služnosti puta kao trajno ograničenje prava vlasništva na cijeloj nekretnini bez obzira na utvrđeni iznos naknade za okrnjenosti iz članka 30. ovoga Zakona, a odgovaraju tržišnoj vrijednosti prostora za izvršavanje služnosti puta na poslužnoj nekretnini (pojasu) bez uzimanja u obzir te služnosti.

(3) Umanjenja vrijednosti građevina razmatraju se odvojeno od umanjenja vrijednosti zemljišta, a dvostruko uzimanje u obzir umanjenja nije dopušteno.

(4) Iznos naknade služnosti puta je uvećanje tržišne vrijednosti poslužne nekretnine.

4.3 OSNOVE ZA PROCJENU NAKNADE ZA SLUŽNOSTI VODOVA

Okrnjenosti kod služnosti vodova

Članak 34.

(1) Okrnjenosti koje proizvode služnosti vodova obuhvaćaju:

1. vrstu voda
2. vrstu i mjeru korištenja služnošću opterećene nekretnine
3. ostala korištenja.

(2) Vrsta voda obuhvaća vodove komunalne i druge infrastrukture.

(3) Stupanj okrnjenosti koji je prouzročen vrstom voda može se umanjiti konstrukcijskim rješenjima koja omogućuju nove tehnologije. Navedeno se osobito odnosi na postavljanje svjetlovodnih kabela u postojeće zaštitne cijevi ili na postojeće stupove nadzemne niskonaponske elektroenergetske ili elektroničke komunikacijske mreže, te se takvim konstrukcijskim rješenjem ne utječe na povećanje stupnja okrnjenosti nekretnine.

(4) Istovrsni vodovi mogu prouzročiti različite stupnjeve okrnjenosti u ovisnosti o njihovoj važnosti i veličini.

(5) Vrsta i mjera korištenja služnošću opterećene nekretnine obuhvaća namjenu i koeficijent iskoristivosti cijele čestice, a može obuhvatiti i druge pokazatelje koji su od utjecaja na vrijednost nekretnine.

(6) Ostala korištenja odnose se na mogućnosti izgradnje građevina za koje nije potrebna suglasnost vlasnika prema posebnom propisu, uređenje građevne čestice te hortikulturno uređenje na prostoru za izvršavanje služnosti vodova na poslužnoj nekretnini (pojasu).

(7) Prilikom razmatranja stupnja okrnjenosti ne uzimaju se u obzir ograničenja koja proizlaze iz propisa o minimalnoj udaljenosti između građevine i međe.

(8) Ako okrnjenost ne umanjuje mjeru korištenja cijele nekretnine, stupanj okrnjenosti izražava se kao postotak umanjenja u odnosu na opterećenu površinu. U tom slučaju primjenjivat će se koeficijenti za preračunavanje za vrijednost služnosti vodova prema pravilniku iz članka 25. ovoga Zakona.

(9) Ako okrnjenost umanjuje mjeru korištenja cijele nekretnine, primjenjivat će se koeficijenti za preračunavanje kao razlika u vrijednosti građevnih čestica, zbog različite mjere njihova korištenja, između predmetne nekretnine neopterećene služnošću i dijela predmetne nekretnine koji nije opterećen služnošću prema pravilniku iz članka 25. ovoga Zakona.

Procjena vrijednosti zaštitnog pojasa

Članak 35.

(1) Veličina opterećene površine služnosti vodova obuhvaća zaštitni pojas koji se određuje prema posebnom propisu. Ako se izravno iz propisa ne može utvrditi veličina zaštitnog pojasa, moguće je pribaviti izvadak iz katastra vodova i/ili odgovarajuću ispravu nadležne komunalne tvrtke ili drugog dobavljača koji je vlasnik ili korisnik vodova (izvadak iz pogonskog katastra).

(2) U slučaju da se zaštitni pojasevi djelomično ili u potpunosti preklapaju, zbroj pojedinačnih umanjena na opterećenoj površini ne smije biti veći od tržišne vrijednosti iste površine služnošću neopterećene nekretnine.

(3) Služnost će se u slučaju iz stavka 2. ovoga članka izračunati posredno:

1. na način da se zasebno izračunaju opterećene površine za svaki zaštitni pojas (zanemarujući preklapanja), a izračunati će se iznosi zbrojiti

2. nakon toga izračunat će se postotak udjela svake pojedine opterećene površine u odnosu na prethodno izračunati zbroj

3. tako dobiveni udjeli pomnožit će se s ukupnom površinom opterećenog dijela nekretnine, odgovarajućim koeficijentom za preračunavanje vrijednosti služnosti vodova i jediničnom tržišnom vrijednošću nekretnine neopterećene služnošću

4. prethodno izračunati umnošci zbrojit će se, a njihov zbroj odgovara služnosti.

(4) U slučaju s integriranom infrastrukturom, određuje se jedan zaštitni pojas, a stupanj okrnjenosti opterećene nekretnine određuje se prema važnosti i veličini integrirane infrastrukture, a ne prema zbroju zaštitnih pojaseva pojedinih vodova u sklopu iste.

(5) Prilikom procjene iznosa naknade za služnost vodova, neovisno o stupnju okrnjenosti nekretnine, prvenstveno se primjenjuju posebni propisi.

4.4 PROCJENA VRIJEDNOSTI PRAVA STANOVANJA ILI PRAVA PLODOUŽIVANJA

Osnove za procjenu vrijednosti prava stanovanja ili prava plodouživanja

Članak 36.

Pri utvrđivanju vrijednosti prava stanovanja ili prava plodouživanja potrebno je uzeti u obzir obveznopravne odredbe iz pripadnog ugovora. Ako nositelj tih prava snosi troškove koje bi snosio vlasnik nekretnine, tada se ti troškovi odbijaju od ukupnog prihoda, a time se smanjuje i umanjeno vrijednosti opterećene nekretnine.

Gospodarski dobitak nositelja prava stanovanja ili prava plodouživanja

Članak 37.

(1) Osnova za procjenu vrijednosti prava stanovanja ili prava plodouživanja jest gospodarski dobitak nositelja tih prava.

(2) Gospodarski dobitak iz stavka 1. ovoga članka sastoji se osobito od:

1. ušteđenih, uobičajeno plaćanih zakupnina i najamnina, odnosno postojećih prihoda nekretnine

2. uštede daljnjih izdataka ako oni nisu uzeti u obzir u iznos zakupnina i najamnina, a posebno režijski troškovi.

(3) Preuzimanje drugih troškova i tereta koje uobičajeno plaća vlasnik uzima se u obzir kao umanjenje vrijednosti ako oni nisu uzeti u obzir u iznos zakupnina i najamnina.

(4) Vrijednost prava stanovanja ili prava plodouživanja utvrđuje se iz kapitalizacije dobitaka za nositelja tih prava tijekom trajanja izvršavanja prava.

Druge okolnosti koje utječu na vrijednost prava stanovanja ili prava plodouživanja

Članak 38.

Nemogućnost otkazivanja i sigurnost od povećanja najamnine uzimaju se u obzir dodatcima kao razlike između vrijednosti bez tih okolnosti i vrijednosti s tim okolnostima ako one nisu uzete u obzir u iznos zakupnina i najamnina odnosno kamatne stope na nekretnine.

Obračun doživotne i vječne rente

Članak 39.

(1) Ako je pravo stanovanja ili prava plodouživanja vezano uz životni vijek fizičke osobe kao nositelja tog prava, vrijednost navedenog prava utvrđuje se na temelju aktualnog očekivanog životnog vijeka u Republici Hrvatskoj prema dobi i spolu, uz korištenje tablica aktuarske matematike.

(2) U smislu odredaba ovoga Zakona nije dopušten izračun vrijednosti prava stanovanja ili plodouživanja na način da su uzete u obzir pretpostavke o dužem životnom vijeku nositelja prava od onog očekivanog i druge osobne okolnosti nositelja prava iz stavka 1. ovoga članka.

(3) Ako je nositelj prava plodouživanja pravna osoba, fizička osoba obrtnik i drugi poslovni oblik fizičkih osoba, primjerice projektantski ured ili odvjetnički ured, vrijednost prava plodouživanja utvrđuje se primjenom prikladnih faktora sadašnje vrijednosti rente.

(4) Kamatna stopa na nekretnine utvrđuje se na temelju vrste nekretnine koju koristi nositelj prava stanovanja ili prava plodouživanja.

Vrijednost nekretnine opterećene pravom stanovanja ili pravom plodouživanja

Članak 40.

- (1) Gospodarsko umanjenje vrijednosti nekretnina koje ostvaruju prihod slijedi iz:
1. izmaklih najamnina ili zakupnina i
 2. drugih troškova ako već nisu uzeti u obzir prilikom utvrđivanja izmaklih najamnina i zakupnina.
- (2) Ako nositelj prava stanovanja ili plodouživanja preuzme troškove koje u pravilu snosi vlasnik nekretnine, tada se ti troškovi uzimaju u obzir kao povećanje vrijednosti ako ono već nije uzeto u obzir prilikom utvrđivanja najamnina ili zakupnina. Iznos umanjenja putem prava stanovanja ili prava plodouživanja izračunava se kapitaliziranjem izdataka vlasnika tijekom trajanja prava stanovanja ili prava plodouživanja.

(3) Kod nekretnina koje se obično koriste za osobne potrebe, kao što su obiteljske kuće i stanovi, vrijednost prava stanovanja ili prava plodouživanja u pravilu ne odgovara umanjenju opterećene nekretnine. U tom slučaju tržišna vrijednost neopterećene nekretnine u pravilu se utvrđuje pomoću troškovne metode. Kao predvidivi ostatak održivog vijeka korištenja uzet će se broj godina koji građevini preostaje nakon isteka tih prava. Tako utvrđena vrijednost diskontirat će se pomoću faktora diskontiranja koji su povezani s održivim vijekom korištenja. Osim toga, troškovi koje snosi vlasnik uzet će se u obzir kao umanjenje vrijednosti.

Izračun doživotne rente za procjenu vrijednosti nekretnine opterećene pravom plodouživanja

Članak 41.

- (1) Kapitaliziranje i diskontiranje građevina koje donose prihod općenito se provodi prema odgovarajućoj uobičajenoj kamatnoj stopi za tu vrstu nekretnine.
- (2) Ako je trajanje opterećenja u korist fizičkih osoba doživotno, kapitaliziranje odnosno diskontiranje se izvršava pomoću tablica aktuarske matematike.

4.5 PREKORAČENJE MEĐE GRAĐENJEM

Osnove za procjenu vrijednosti stvarne služnosti - imati dio svoje zgrade na susjednom zemljištu

Članak 42.

U slučaju da je građenjem zgrade prekoračena međa, za potrebe procjene vrijednosti stvarne služnosti imati dio svoje zgrade na susjednom zemljištu uzima se kao da je vlasniku zgrade do opoziva dana stvarna služnost imati dio svoje zgrade na susjednom zemljištu.

Iznos naknade za prekoračenje međe građenjem

Članak 43.

(1) Za utvrđivanje iznosa naknade za prekoračenje međe građenjem mjerodavna je vrijednost i veličina zemljišta koje je izgrađeno prekoračenjem međe prema vrijednosnim odnosima na dan kada je započeto građenje.

(2) Iznos naknade za prekoračenje međe građenjem dobiva se odgovarajućim ukamaćivanjem vrijednosti zemljišta koje je izgrađeno prekoračenjem međe.

Vrijednost povlasne nekretnine kod prekoračenja međe građenjem

Članak 44.

Tržišna vrijednost povlasne nekretnine s koje je međa prekoračena građenjem dobiva se iz:

1. vrijednosti zemljišta,
2. sadašnje vrijednosti iznosa naknade za prekoračenje međe građenjem i
3. vrijednosti zgrade (uključivo dio kojim je prekoračena međa).

Vrijednost poslužne nekretnine kod prekoračenja međe građenjem

Članak 45.

(1) Tržišna vrijednost poslužne nekretnine koja je izgrađena prekoračenjem međe dobiva se iz:

1. vrijednosti zemljišta koje nije izgrađeno prekoračenjem međe
2. diskontirane vrijednosti dijela zemljišta na kojem je izgrađen dio građevine prekoračenjem međe
3. sadašnje vrijednosti iznosa naknade za prekoračenje međe građenjem i
4. vrijednosti zgrade (bez dijela kojim je prekoračena međa).

(2) Moguće je razmotriti i druge okrnjenosti prilikom utvrđivanja tržišne vrijednosti poslužne nekretnine koja je izgrađena prekoračenjem međe, posebno zbog neiskoristivog oblika katastarske čestice.

4.6 POVRŠINE JAVNE NAMJENE

Općenito o površinama javne namjene

Članak 46.

Za potrebe procjene vrijednosti nekretnina, površine javne namjene dijele se na:

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

2. površine javne i posebne namjene koje se privode namjeni u skladu s prostornim planovima za potrebe gospodarskog i drugog korištenja (napuštene površine javne namjene)
3. površine u privatnom vlasništvu koje se privode javnoj namjeni u skladu s prostornim planovima (buduće površine javne namjene).

Tržišna vrijednost trajnih površina javne namjene

Članak 47.

(1) Tržišna vrijednost trajnih površina javne namjene utvrđuje se prema stanju nekretnine u trenutku koji neposredno prethodi isključivanju zemljišta buduće javne namjene iz daljnjeg konjunkturnog razvoja (načelo prethodnog učinka).

(2) Načelo iz stavka 1. ovoga članka primjenjuje se i kod konverzijskih površina.

(3) Promjene u vrijednosti koje nastaju na temelju poboljšanja u infrastrukturi uzimaju se u obzir samo ako se mogu obrazložiti s gospodarskog stajališta budućeg javnog korištenja.

(4) Ako površine javne namjene iznimno stvaraju nezanemariv prihod koji se postiže na tržištu, njihova vrijednost može se procijeniti i na temelju čistog prihoda. Pristojbe, doprinosi i naknade ne uzimaju se u obzir kao prihodi.

(5) Površine javne namjene koje su u općoj uporabi ne procjenjuju se ako posebni zakon predviđa njihov prijenos bez naknade.

Tržišna vrijednost površina javne namjene kojima se ukida svojstvo javnog dobra

Članak 48.

(1) Tržišna vrijednost površina javne namjene kojima se ukida svojstvo javnog dobra utvrdit će se uzimanjem u obzir novoodređene kakvoće i vremena čekanja, a pri tome se može koristiti tržišna vrijednost okolnog zemljišta.

(2) Ako postoje okolnosti koje utječu na umanjenje vrijednosti u odnosu na okolno zemljište (primjerice troškovi uklanjanja trupa ceste, ponovnog ozelenjivanja i sl.), one će se uzeti u obzir.

Tržišna vrijednost budućih površina javne namjene

Članak 49.

Tržišna vrijednost budućih površina javne namjene iz članka 46. točke 3. ovoga Zakona utvrđuje se na temelju odredbi ovoga Zakona koje se odnose na način procjene naknade za izvlaštene nekretnine.

4.7 PROCJENA NAKNADE ZA IZVLAŠTENE NEKRETNINE

Osnove za procjenu iznosa naknade za potpuno izvlaštenu nekretninu

Članak 50.

(1) Pri procjeni iznosa naknade za potpuno izvlaštenu nekretninu potrebno je utvrditi:

1. uporabno svojstvo nekretnine radi procjene naknade za gubitak prava na nekretnini prema utvrđenom uporabnom svojstvu nekretnine (u daljnjem tekstu: naknada za gubitak prava),

2. životne uvjete i uvjete korištenja kakve je vlasnik nekretnine koja se izvlašćuje imao koristeći se uporabnim svojstvima nekretnine radi procjene:

- povećanja naknade za posljedične gubitke koji nastaju zbog izvlaštenja (u daljnjem tekstu: posljedični gubitci),
- smanjenja naknade za posljedične dobitke koji nastaju zbog izvlaštenja (u daljnjem tekstu: posljedični dobitci).

(2) Dvostruko uzimanje u obzir istih uporabnih svojstava nekretnine nije dopušteno.

(3) Pri procjeni iznosa naknade za potpuno izvlaštenu nekretninu potrebno je voditi računa o danu kakvoće i o danu vrednovanja.

(4) Iznos naknade za potpuno izvlaštenu nekretninu dobiva se kao zbroj naknade za gubitak prava i posljedičnih gubitaka, od čega se oduzimaju posljedični dobitci i ne može biti manji od vrijednosti poljoprivrednog zemljišta.

(5) Stavci 1., 2., 3. i 4. ovoga članka primjenjuju se za određivanje naknade i u sporazumnom rješavanju pitanja stjecanja prava vlasništva određene nekretnine koja se može izvlastiti.

(6) Stavci 1., 2., 3. i 4. ovoga članka primjenjuju se za određivanje naknade i pri prijenosu zemljišta u vlasništvo jedinice lokalne samouprave prema posebnom zakonu kojim se uređuje područje prostornog uređenja i prema posebnom zakonu kojim se uređuju imovinskopravni odnosi u svrhu izgradnje infrastrukturnih građevina.

(7) Za procjenu vrijednosti druge odgovarajuće nekretnine koja se daje u vlasništvo kao naknada za nekretninu koja se može izvlastiti odnosno kao iznos naknade za potpuno izvlaštenu nekretninu, primjenjuju se propisane metode za procjenu vrijednosti nekretnina.

Procjena naknade za gubitak prava

Članak 51.

(1) Naknada za gubitak prava na nekretnini utvrđuje se u visini tržišne vrijednosti predmeta izvlaštenja. Mjerodavna je tržišna vrijednost u trenutku u kojem tijelo za izvlaštenje

odlučuje o zahtjevu za izvlaštenje (dan vrednovanja) prema utvrđenom uporabnom svojstvu nekretnine.

(2) Pri procjeni naknade ne uzimaju se u obzir:

1. povećanja vrijednosti nekretnine koja su nastala u očekivanju promjene dopuštenog korištenja ako se ta promjena ne može očekivati u dogledno vrijeme

2. promjene vrijednosti koje su nastale zbog predstojećeg izvlaštenja

3. povećanja vrijednosti koja su nastala poslije trenutka u kojem je vlasnik u sporazumnom rješavanju pitanja stjecanja prava vlasništva s korisnikom izvlaštenja, mogao prihvatiti ponudu za kupnju ili ponudu za drugu odgovarajuću nekretninu koja se daje kao naknada za nekretninu koja se može izvlastiti, odnosno kao naknada za potpuno izvlaštenu nekretninu uz prihvatljive uvjete, osim u mjeri koja je neophodna za korištenje i održavanje nekretnine.

4. promjene s povećanom vrijednošću koje su izvršene nakon što je u zemljišnim ili drugim javnim knjigama izvršena zabilježba postupka izvlaštenja, osim u mjeri u kojoj su bile neophodne za korištenje i održavanje nekretnine

5. ugovori s kupoprodajnim cijenama koje vidljivo odstupaju od uobičajenih, čime te činjenice opravdavaju pretpostavku da su sklopljeni radi postizanja veće naknade.

(3) Ako se vrijednost vlasništva na nekretnini smanji zbog prava trećih koja se zadržavaju na nekretnini, koja se ponovno zasnivaju na nekoj drugoj nekretnini ili se zasebno nadoknađuju, tada to treba uzeti u obzir pri određivanju naknade za izvlaštenu dio nekretnine.

Procjena naknade za posljedične gubitke

Članak 52.

(1) Naknadu za posljedične gubitke nastale uslijed izvlaštenja treba uzeti u obzir samo ako i u mjeri u kojoj ovi gubitci na imovini nisu uzeti u obzir pri određivanju naknade za gubitak prava. Naknadu za posljedične gubitke treba procijeniti na temelju utvrđenih životnih uvjeta i uvjeta korištenja kakve je vlasnik nekretnine koja se izvlašćuje imao koristeći tu nekretninu, uzimajući u obzir poštenu ravnotežu između zahtjeva općeg interesa i prava pojedinca na mirno uživanje svojega vlasništva, posebno:

1. za prolazni ili trajni gubitak koji dotadašnji vlasnik pretrpi u svojoj stručnoj djelatnosti/zanimanju, poslovnoj djelatnosti ili pri izvršavanju zadaća koje mu pripadaju s tim u svezi, ali samo do iznosa troška neophodnog da bi se neka druga nekretnina mogla koristiti na isti način kao ona koju treba izvlastiti

2. za smanjenje vrijednosti koje izvlaštenjem katastarske čestice ili jednog dijela prostorno ili gospodarski povezanog zemljišnog posjeda nastaje na drugom dijelu ili koje izvlaštenjem prava na katastarskoj čestici nastaje na drugoj katastarskoj čestici, ako umanjenje vrijednosti nije već uzeto u obzir pri određivanju naknade prema podstavku 1. ovoga stavka

3. za nužne izdatke preseljenja nastale kao posljedica izvlaštenja.

(2) Dan kakvoće za procjenu posljedičnih gubitaka jest onaj dan u kojem nastaju gubitci uslijed izvlaštenja (dan kakvoće pomiče se na dan vrednovanja).

(3) U slučaju iz stavka 1. podstavka 2. ovoga članka primjenjuje se odredba članka 51. stavka 2. podstavka 3. ovoga Zakona.

Procjena posljedičnih dobitaka

Članak 53.

(1) Posljedični dobitci obračunavaju se pri prijenosu zemljišta u vlasništvo jedinice lokalne samouprave prema posebnom zakonu kojim se uređuje područje prostornoga uređenja, odnosno kada je razvidan zajednički interes za izvlaštenjem vlasnika nekretnine i korisnika izvlaštenja.

(2) Procjena posljedičnih dobitaka temelji se na utvrđenim životnim uvjetima i uvjetima korištenja kakve je vlasnik nekretnine koja se izvlašćuje imao koristeći tu nekretninu, a pri tome se osobito uzimaju u obzir:

1. povećanja vrijednosti okolnog zemljišta zbog poboljšanja kategorije zemljišta i drugih obilježja koja se odnose na mogućnosti gradnje (prema naprijed pomaknuto stražnje zemljište)

2. povećanja mogućnosti gospodarskoga korištenja nekretnine zbog dovođenja prometnice i toka prolaznika do nekretnine, posebno u slučajevima pristupnih prometnica bez kojih nije moguće optimalno korištenje zemljišta i ishođenje građevinske dozvole prema posebnom zakonu kojim se uređuje područje gradnje, te je i dan kakvoće za procjenu posljedičnih dobitaka onaj u kojem je moguće optimalno korištenje i ishođenje građevinske dozvole (dan kakvoće pomiče se na dan vrednovanja)

(3) Crta razgraničenja između prednjeg i stražnjeg građevinskog zemljišta iz stavka 1. podstavka 1. ovoga članka jest na međama onih građevnih čestica koje su se mogle osnovati uslijed izvlaštenja.

Procjena iznosa naknade za ustanovljenje zakupa

Članak 54.

Iznos naknade za ustanovljenje zakupa procjenjuje se na temelju podataka iz poredbenih nekretnina u visini iznosa zakupnine iz ugovora o zakupu ili podatka o visini kamatne stope na nekretnine za predmetnu vrstu nekretnine.

Procjena iznosa naknade za ustanovljenje služnosti – nepotpuno izvlaštenje

Članak 55.

Iznos naknade za ustanovljenje služnosti kod nepotpunog izvlaštenja procjenjuje se primjenom članaka 29. do 45. ovoga Zakona i odgovarajućom primjenom članaka 50. do 53. ovoga Zakona.

4.8 MASOVNE PROCJENE VRIJEDNOSTI NEKRETNINA

Članak 56.

(1) Metoda masovne procjene vrijednosti nekretnina predstavlja skup statističkih i drugih analitičkih postupaka obrade podataka o tržištu nekretnina, koje uzimajući u obzir opće načine procjene vrijednosti nekretnina i statističke kriterije kvalitete, omogućuju masovnu procjenu vrijednosti velikog broja nekretnina na određeni datum.

(2) Procijenjene vrijednosti nekretnina koje su dobivene primjenom metode za masovnu procjenu vrijednosti nekretnina, predstavljaju prilagođene tržišne vrijednosti nekretnina.

(3) Vlada Republike Hrvatske će za potrebe provedbe ovoga Zakona i drugih posebnih zakona donijeti uredbu kojom će propisati metodu masovne procjene vrijednosti nekretnina, razraditi modele za masovnu procjenu vrijednosti nekretnina, te propisati nužne podatke, postupke korištenja i evaluacije podataka za masovnu procjenu vrijednosti nekretnina.

5. PRIBAVLJANJE I IZDAVANJE PODATAKA ZA PROCJENU VRIJEDNOSTI NEKRETNINA

Članak 57.

(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 pored 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. eNekretnine
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 se utvrđuje 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 drugačije posebno traženo u zadatku za izradu procjene vrijednosti nekretnine.

Članak 58.

(1) Pravo pribavljanja podataka iz članka 57. stavaka 1. i 2. ovoga Zakona imaju pravosudna i upravna tijela te procjenitelji u svrhu izrade procjembenih elaborata.

(2) Ako se podatci iz članka 57. stavaka 1. i 2. ovoga Zakona smatraju osobnim podacima prema posebnom zakonu koji uređuje područje zaštite osobnih podataka, tada su procjenitelji prilikom izrade procjembenih elaborata dužni s navedenim podacima postupati sukladno posebnom zakonu kojim se uređuje područje zaštite osobnih podataka.

(3) U zahtjevu za izdavanje podatka iz članka 57. stavaka 1. i 2. ovoga Zakona uvjeti za dohvat podataka (područje i vremenski raspon) moraju biti odabrani logično i racionalno te se obvezno obrazlažu u procjembenom elaboratu.

Članak 59.

U slučaju nedostatka javno dostupnih podataka za trošak gradnje i održivog vijeka korištenja građevina u Republici Hrvatskoj, takvi podatci mogu biti preuzeti iz javno dostupnih podataka država članica Europske unije, uz uvažavanje posebnosti.

6. NADZOR

Članak 60.

(1) 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.

(2) Nadzor iz stavka 1. ovoga članka koji se odnosi na opće akte provodi se u skladu s planom nadzora koji posebnom odlukom donosi ministar te na traženje ovlaštenih tijela.

Članak 61.

(1) Upravna tijela, povjerenstva i procjenitelji dužni su Ministarstvu, u svrhu provedbe nadzora, dostaviti sve zatražene podatke, dokumente i izvješća u zatraženom roku.

(2) Ako upravno tijelo, povjerenstvo i procjenitelj ne postupe po traženju Ministarstva iz stavka 1. ovoga članka, na ispunjenje zatraženog pozivaju se rješenjem.

Članak 62.

(1) Ministarstvo rješenjem nalaže upravnom tijelu, povjerenstvu i procjenitelju otklanjanje nezakonitosti koja se utvrdi u provedbi nadzora i određuje rok za njezino otklanjanje.

(2) Nepostupanje po rješenju iz stavka 1. ovoga članka iz neopravdanog razloga teška je povreda službene dužnosti čelnika upravnog tijela, predsjednika povjerenstva, odnosno smatra se nesavjesnim i neurednim obavljanjem posla procjenitelja.

Članak 63.

(1) Ako upravno tijelo, povjerenstvo ili procjenitelj ne postupi po rješenju Ministarstva iz članka 61. stavka 2., odnosno članka 62. stavka 1. ovoga Zakona, na izvršenje će se prisiliti novčanom kaznom.

(2) U svrhu prisile na izvršenje rješenja tijela jedinice lokalne i područne (regionalne) samouprave, upravnog tijela i stručnog upravnog tijela, novčana kazna iz stavka 1. ovoga članka izriče se jedinici lokalne odnosno područne (regionalne) samouprave čije je to tijelo.

Članak 64.

(1) Postupak zbog teške povrede službene dužnosti službenika upravnog tijela, uočenog u provedbi nadzora nad provedbom ovoga Zakona, na prijedlog ministra pokreće ovlaštena osoba u skladu sa posebnim propisima.

(2) Postupak zbog nesavjesnog i neurednog obavljanja posla procjenitelja, uočenog u provedbi nadzora nad provedbom ovoga Zakona, pokreće se na zahtjev ministra.

(3) 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.

Članak 65.

(1) Protiv rješenja Ministarstva koje se donosi na temelju odredaba ovoga Zakona ne može se izjaviti žalba ali se može pokrenuti upravni spor.

(2) U slučaju kada je protiv rješenja Ministarstva pokrenut upravni spor, Ministarstvo može do okončanja spora poništiti ili izmijeniti svoje rješenje zbog onih razloga zbog kojih bi sud mogao poništiti takvo rješenje.

7. PREKRŠAJNE ODREDBE

Članak 66.

(1) Novčanom kaznom od 20.000,00 do 50.000,00 kuna kaznit će se za prekršaj pravna osoba:

1. ako je izradila procjembeni elaborat, a ne ispunjava uvjete iz članka 9. stavka 1. ovoga Zakona
2. ako procjembeni elaborat nije izradila u skladu s važećim propisima (članak 9. stavak 4.)

(2) Novčanom kaznom od 15.000,00 do 30.000,00 kuna kaznit će se za prekršaj fizička osoba:

1. ako je izradila procjembeni elaborat, a ne ispunjava uvjete iz članka 9. stavka 1. ovoga Zakona
2. ako procjembeni elaborat nije izradila u skladu s važećim propisima (članak 9. stavak 4.)

(3) Uz kaznu za prekršaj iz stavaka 1. i 2. ovoga članka procjenitelju se može izreći zaštitna mjera zabrane obavljanja poslova procjenjivanja u trajanju od tri mjeseca do šest mjeseci, a za prekršaj počinjen drugi ili više puta uz novčanu kaznu može se izreći navedena mjera u trajanju od šest mjeseci do jedne godine.

(4) Za prekršaj iz stavka 1. ovoga članka novčanom kaznom u iznosu od 10.000,00 do 20.000,00 kuna kaznit će se i odgovorna osoba u pravnoj osobi.

8. PRIJELAZNE I ZAVRŠNE ODREDBE

Članak 67.

Za procjenu vrijednosti nekretnina u ovršnim postupcima primjenjuju se odredbe ovoga Zakona.

Članak 68.

(1) Pravilnike iz članka 6. stavka 3. i članka 25. ovoga Zakona donijet će ministar u roku od 60 dana od dana stupanja na snagu ovoga Zakona.

(2) Do stupanja na snagu pravilnika iz članka 25. ovoga Zakona ostaje na snazi Pravilnik o metodama procjene vrijednosti nekretnina (Narodne novine, broj 79/2014), u dijelu u kojem nije u suprotnosti s odredbama ovoga Zakona.

(3) Uredbu iz članka 56. stavka 3. ovoga Zakona donijet će Vlada Republike Hrvatske u roku od godine dana od dana stupanja na snagu ovoga Zakona.

Članak 69.

(1) 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 omogućiti stručnu i administrativno-tehničku podršku povjerenstvima.

(2) 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.

Članak 70.

(1) Početne podatke o realiziranim kupoprodajama nekretnina za eNekretnine, Ministarstvo će preuzeti iz Evidencije prometa nekretnina ministarstva nadležnog za financije - Porezne uprave.

(2) Do potpune uspostave automatske razmjene podataka iz članka 7. stavka 3. ovoga Zakona, javni bilježnik koji ovjerava potpise na ispravama o kupoprodaji, najmu, zakupu, pravu građenja i pravu služnosti obavezan je jedan primjerak isprave dostaviti županiji ili Gradu Zagrebu, odnosno velikom gradu na čijem području se nalazi predmetna nekretnina u roku od 15 dana nakon isteka mjeseca u kojem je ovjeren potpis na ispravi, u svrhu unosa podataka u zbirku kupoprodajnih cijena.

(3) Početno stanje planova približnih vrijednosti izradit će Ministarstvo, na osnovi analize i evaluacije početnih podataka o realiziranim kupoprodajama nekretnina.

Članak 71.

(1) Do uspostave eNekretnine, podatci za procjene vrijednosti nekretnina mogu se pribavljati iz:

1. evidencija o posredovanju u prometu nekretnina prema posebnome zakonu kojim se uređuje područje posredovanja u prometu nekretnina,
2. isprava o kupoprodaji nekretnina koje su uložene u zbirku isprava zemljišnoknjižnih odjela.

(2) Podatci iz baza podataka o kupoprodajnim cijenama i ugovorenim cijenama zakupa i/ili najma (primjerice registar pomoćnih podataka i sl.) koje vode jedinice lokalne i područne (regionalne) samouprave, koji su prikupljeni prije uspostave eNekretnine, mogu se koristiti za potrebe procjene vrijednosti nekretnina četiri godine od njihovog nastanka.

Članak 72.

Danom stupanja na snagu ovoga Zakona prestaje važiti Uredba o procjeni vrijednosti nekretnina (Narodne novine, broj 74/2014).

Članak 73.

Ovaj Zakon stupa na snagu osmoga dana od dana objave u Narodnim novinama, osim odredbe članka 66. koja stupa na snagu u roku 90 dana od dana stupanja na snagu ovoga Zakona.

O B R A Z L O Ž E N J E

Uz članak 1.

Propisuje se sadržaj ovoga Zakona koji čine osnovni pojmovi iz područja procjene vrijednosti nekretnina, procjenitelji, sastav i nadležnosti procjeniteljskih povjerenstava i visokog procjeniteljskog povjerenstva, nadležnosti upravnih tijela županija, Grada Zagreba i velikog grada u provedbi ovog Zakona, metode procjenjivanja vrijednosti nekretnina, način procjene iznosa naknade za izvlaštene nekretnine, način prikupljanja i evidentiranja, evaluacija i izdavanje podataka potrebnih za procjene vrijednosti nekretnina.

Uz članak 2.

Propisuje se primjena odredbe članka 19. Direktive 2014/17/EU Europskog parlamenta i Vijeća od 4. siječnja 2014. o ugovorima o potrošačkim kreditima koji se odnose na stambene nekretnine i o izmjeni direktiva 2008/48/EZ i 2013/36/EU i Uredbe (EU) br. 1093/2010. (SL.L. 60, 28.2.2014.) kojom se od zemalja članica traži da osiguraju postojanje pouzdanih standarda vrednovanja nekretnina i njihovu primjenu od ovlaštenih osoba.

Uz članak 3.

Propisuje se područje primjene Zakona.

Uz članak 4.

Propisuju se osnovni pojmovi u smislu ovoga Zakona.

Uz članak 5.

Propisuje se što je procjembeni elaborat

Uz članak 6.

Propisuje se da je ministarstvo nadležno za poslove graditeljstva i prostornog uređenja dužno uspostaviti i održavati informacijski sustav tržišta nekretnina (e-Nekretnine), čiji su sastavni dio zbirka kupoprodajnih cijena i plan približnih vrijednosti, te da se e-Nekretnine vode u elektroničkom obliku a podaci iz tog sustava moraju biti javno dostupni na Internet stranici ministarstva.

Uz članak 7.

Propisuje se sadržaj i način vođenja zbirke kupoprodajnih cijena.

Uz članak 8.

Propisuje se plan približnih vrijednosti kao skup cjenovnih blokova određenih na osnovi približnih vrijednosti zemljišta. Također definira se i što se smatra približnim vrijednostima zemljišta, nadalje da se iste utvrđuju prema odredbama Glave 3. ovoga Zakona.

Propisuje se i da se približne vrijednosti zemljišta moraju evidentirati i objaviti u elektroničkom obliku jednom godišnje.

Uz članak 9.

Propisuje se da je procjenitelj u smislu ovoga Zakona fizička osoba stalni sudski vještak za procjenu nekretnina ili pravna osoba koja ispunjava uvjete za sudska vještačenja u skladu sa posebnim propisom kojim se uređuju uvjeti i postupak imenovanja stalnih sudskih vještaka, te da poslove procjenitelja može obavljati i stalni sudski procjenitelj imenovan u skladu sa posebnim propisom. Procjenitelj je u obavljanju poslova za koje je ovlašten dužan postupati samostalno, stručno, neovisno i nepristrano, te obvezno potpisuje izjavu o nepristranosti i neovisnosti koja je sastavni dio procjemenog elaborata.

Uz članak 10.

Propisuje se obveza osnivanja procjeniteljskih povjerenstava za područje županije, Grada Zagreba odnosno velikoga grada i to radi stručne analize i evaluacije podataka te davanja stručnih prijedloga i mišljenja o tržištu nekretnina. Određen je mandat članovima povjerenstva i to četiri godine s mogućnošću ponovnog izbora. Iz razloga racionalizacije poslovanja županije ili veliki gradovi u pripadnim županijama mogu dogovorno preuzeti obvezu osnutka povjerenstva a također otvorena je mogućnost da povjerenstva osnuju i gradovi koji nemaju tu obvezu ako za to iskažu interes.

Uz članak 11.

Propisuje se sastav povjerenstava, koje odlukom imenuje i razrješava župan, gradonačelnik Grada Zagreba odnosno gradonačelnik velikoga grada.

Uz članak 12.

Propisuju se zadaće povjerenstava. Također, propisuje se da su stručni prijedlozi i mišljenja povjerenstva koje oni daju u okviru propisanih zadaća obvezujući za upravna tijela županije, Grada Zagreba odnosno velikoga grada u provedbi ovoga Zakona.

Uz članak 13.

Propisuje se način rada i potrebna većina za odlučivanje na sjednicama povjerenstva.

U članak 14.

Propisuje se da povjerenstvo zadaće propisane ovim Zakonom obavlja za nekretnine koje se nalaze na području za koje je osnovano, a u slučaju infrastrukturnih linijskih građevina zadaće obavlja ono povjerenstvo na čijem se području nalazi njen najveći dio.

Uz članak 15.

Propisuje se obveza županije, odnosno Grada Zagreba i velikog grada da osiguraju službenike prikladne stručnosti, opremu i prostorije za obavljanje stručnih i administrativno tehničkih poslova za potrebe povjerenstva.

Uz članak 16.

Propisuje se nadležnost županija, Grada Zagreba, odnosno velikog grada u provedbi ovoga Zakona. Također, propisuje se obveza izrade Izvješća o tržištu nekretnina za područje

nadležnosti navedenih jedinica lokalne i područne (regionalne) samouprave kao i obveza objave istih do 31. ožujka svake kalendarske godine, na internetskim stranicama.

U svrhu vođenja i evaluacije zbirke kupoprodajnih cijena nadležna upravna tijela mogu zatražiti dostavu podataka od vlasnika nekretnina, te da se provede očevid na nekretnini. Očevid je moguće provesti samo uz suglasnost vlasnika nekretnine.

U članak 17.

Propisuje se da se za područje Republike Hrvatske osniva visoko procjeniteljsko povjerenstvo i to na mandat od četiri godine i sa mogućnošću ponovnog izbora. Troškove visokog povjerenstva dužna je snositi Republika Hrvatska osim u slučaju druge procjene, a Ministarstvo je dužno osigurati administrativno tehničke i kadrovske uvjete za rad visokog povjerenstva.

Uz članak 18.

Propisuje se sastav visokog povjerenstva

Uz članak 19.

Propisuju se zadaće Visokog povjerenstva koje se sastoje u davanju stručnih prijedloga i mišljenja o analizama i pregledu stanja na tržištu nekretnina, te izrada druge procjene na zahtjev tijela državne uprave, lokalne i područne (regionalne) samouprave, sudova i drugih pravosudnih tijela. Drugu procjenu izrađuju komisijski tri člana visokog povjerenstva.

Uz članak 20.

Ministarstvo je dužno najmanje jednom godišnje do 30. travnja za proteklu godinu izdati Pregled o tržištu nekretnina Republike Hrvatske s pregledom približnih vrijednosti zemljišta i drugim parametrima vezanim uz procjene vrijednosti nekretnina. Pregled tržišta nekretnina se izdaje u informatičkom obliku te javno objavljuje.

Propisuje se da ministarstvo vodi eNekretnine te svake godine objavljuje plan približnih vrijednosti koje su povjerensta dužna dostaviti, uz prethodno mišljenje visokog povjerenstva.

Ministarstvo obavlja i stručne i administrativno tehničke poslove za visoko povjerenstvo.

Uz članak 21.

Propisuje se osnovica za vrednovanje nekretnina prema ovog zakonu i to kao tržišna vrijednost nekretnine koja se utvrđuje prema propisanim metodama za procjenu vrijednosti nekretnina.

Iznimka je da u troškovnoj metodi osnovica za procjenu nije tržišna vrijednost nekretnine, ali se primjenom koeficijenta prilagodbe troškovna vrijednost može preračunati na tržišnu vrijednost.

Uz članak 22.

Propisuju se osnove za procjenu vrijednosti nekretnine.

Uz članak 23.

Propisuju se metode za procjenu vrijednosti nekretnina i to poredbena metoda, prihodovna metoda i troškovna metoda.

Uz članak 24.

Propisuje se odabir metode procjene vrijednosti nekretnina prema vrsti nekretnine.

Uz članak 25.

Propisuje se davanje ovlaštenja ministru za donošenje pravilnika kojim se za potrebe provedbe ovoga Zakona razrađuju metode procjena vrijednosti nekretnina, izvođenje nužnih podataka, elementi, oblik i sadržaj procjembenog elaborata i druga pitanja s tim u svezi.

Uz članak 26.

Propisuju se osnove za procjenu vrijednosti prava građenja i to na način da se mora uzeti u obzir tržišna vrijednost zemljišta neopterećenog pravom građenja, kamata na nekretnine, kamata na pravo građenja, održivi vijek korištenja građevine za čiju se gradnju osniva pravo građenja, vrijednost investicije, dužina trajanja osnovanog prava građenja odnosno ostatak trajanja osnovanog prava građenja. Također je propisano da se prilikom utvrđivanja tržišne vrijednosti prava građenja mora utvrditi rok za revalorizaciju.

Uz članak 27.

Propisuje se kamatna stopa na pravo građenja i kamatna stopa na nekretnine.

Uz članak 28.

Propisuje se da se tržišna vrijednost prava građenja utvrđuje u financijsko matematičkom postupku kapitalizacijom razlike između kamate na nekretnine i kamate na pravo građenja prema kamatnoj stopi na nekretnine i dužini trajanja, odnosno ostatku trajanja osnovanog prava građenja.

Uz članak 29.

Propisuju se osnove za procjenu vrijednosti prava služnosti na način da se prilikom utvrđivanja tržišne vrijednosti prava služnosti mora uzeti u obzir tržišna vrijednost zemljišta neopterećenog pravom služnosti, kamata na nekretnine, stupanj okrnjenosti pravom služnosti opterećene nekretnine, veličina prostora za izvršavanje služnosti na poslužnoj nekretnini ili mjera korištenja cijele nekretnine. Osnovica za izračun tržišne vrijednosti prava služnosti je tržišna vrijednost predmetne nekretnine neopterećene služnošću.

Uz članak 30.

Propisuju se osnove za procjenu vrijednosti služnosti puta.

Uz članak 31.

Propisuje se procjena iznosa naknade za služnost puta.

Uz članak 32.

Propisuje se procjena vrijednosti povlasne nekretnine.

Uz članak 33.

Propisuje se način utvrđivanja tržišne vrijednosti poslužne nekretnine.

Uz članak 34.

Propisuju se osnove za procjenu vrijednosti služnosti vodova i to okrnjenost kod služnosti vodova.

Uz članak 35.

Propisuje se procjena vrijednosti zaštitnog pojasa.

Uz članak 36.

Propisuju se osnove za procjenu vrijednosti prava stanovanja ili prava plodouživanja.

Uz članak 37.

Propisuje se da je osnova za procjenu vrijednosti prava stanovanja ili prava plodouživanja gospodarski dobitak nositelja tih prava.

Uz članak 38.

Propisuju se druge okolnosti koje utječu na vrijednost prava stanovanja ili prava plodouživanja.

Uz članak 39.

Propisuje se način obračuna doživotne i trajne rente kod prava stanovanja ili prava plodouživanja.

Uz članak 40.

Propisuje se vrijednost nekretnine opterećene pravom stanovanja ili pravom plodouživanja.

Uz članak 41.

Propisuje se izračun doživotne rente za procjenu vrijednosti nekretnine opterećene pravom plodouživanja.

Uz članak 42.

Propisuju se osnove za procjenu vrijednosti stvarne služnosti imati dio svoje zgrade na susjednom zemljištu.

Uz članak 43.

Propisuje se iznos naknade za prekoračenje međe građenjem.

Uz članak 44.

Propisuje se vrijednost povlasne nekretnine kod prekoračenja međe građenjem.

Uz članak 45.

Propisuje se vrijednost poslužne nekretnine kod prekoračenja međe građenjem.

Uz članak 46.

Propisuje se način podjele površina javne namjene za potrebe procjene vrijednosti nekretnina i to kao 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) i površine u privatnom vlasništvu koje se privode javnoj namjeni u skladu s prostornim planovima (buduće površine javne namjene).

Uz članak 47.

Propisuje se tržišna vrijednost trajnih površina javne namjene.

Uz članak 48.

Propisuje se tržišna vrijednost površina javne namjene kojima se ukida svojstvo javnog dobra.

Uz članak 49.

Propisuje se tržišna vrijednost budućih površina javne namjene.

Uz članak 50.

Propisuju se osnove za procjenu iznosa naknade za potpuno izvlaštenu nekretninu. S tim u svezi prilikom procjene iznosa naknade za potpuno izvlaštenu nekretninu uzima se u obzir uporabno svojstvo nekretnine radi procjene naknade za gubitak prava na nekretnini prema utvrđenom uporabnom svojstvu nekretnine, životne uvjete i uvjete korištenja kakve je vlasnik nekretnine koja se izvlašćuje imao koristeći se uporabnim svojstvima nekretnine radi procjene.

Za procjenu iznosa naknade uzima se u obzir dan kakvoće i dan vrednovanja. Iznos naknade za potpuno izvlaštenu nekretninu dobiva se kao zbroj naknade za gubitak prava i posljedičnih gubitaka, od čega se oduzimaju posljedični dobitci, pri čemu isti ne može biti manji od poljoprivrednog zemljišta.

Uz članak 51.

Propisuje se naknada za gubitak prava koja se uzima u obzir prilikom utvrđivanja iznosa naknade za izvlaštenje.

Uz članak 52.

Propisuje se naknada za posljedične gubitke koji se uzimaju u obzir prilikom utvrđivanja iznosa naknade za izvlaštenje.

Uz članak 53.

Propisuje se naknada za posljedične dobitke koji se uzimaju u obzir prilikom utvrđivanja iznosa naknade za izvlaštenje.

Uz članak 54.

Propisuje se način procjene naknade za ustanovljenje zakupa.

Uz članak 55.

Propisuje se da se naknada za ustanovljenje služnosti kod nepotpunog izvlaštenja procjenjuje primjenom članka 30. do 32. i odgovarajućom primjenom članka 50. do 53. ovoga Zakona.

Uz članak 56.

Propisuje se pojam masovne procjene vrijednosti nekretnina i to kao skup statističkih i drugih analitičkih postupaka obrade podataka o tržištu nekretnina, koje uzimajući u obzir opće načine procjene vrijednosti nekretnina i stističke kriterije kvalitete omogućuju masovnu procjenu vrijednosti velikog broja nekretnina na određeni datum. Rezultat primjene masovne metode vrednovanja nekretnina su prilagođene tržišne vrijednosti nekretnina.

Također se propisuje da će Vlada Republike Hrvatske uredbom propisati metode masovne procjene vrijednosti nekretnina, razraditi modele za masovnu procjenu vrijednosti nekretnina, te propisati nužne podatke, postupke korištenja i evaluacije podataka za masovnu procjenu vrijednosti nekretnina.

Uz članak 57.

Propisuje se način pribavljanja podataka o prometu nekretnina

Uz članak 58.

Propisuje se da pravo pribavljanja podataka iz članka 57. stavak 1. i 2. ovoga Zakona imaju pravosudna i upravna tijela, te procjenitelji u svrhu izrade procjembenih elaborata.

Također, propisuje se da se s osobnim podacima treba postupati u skladu s posebnim propisom iz područja zaštite osobnih podataka.

Uz članak 59.

Propisuje se da u slučaju nedostatka javno dostupnih podataka za trošak gradnje i održivog vijeka korištenja građevina u Republici Hrvatskoj, takvi podatci mogu biti preuzeti iz javno dostupnih podataka zemalja članica Europske unije, uz uvažavanje posebnosti.

Uz članak 60.

Propisuje se da nadzor na provedbom ovoga Zakona i propisa koji će biti doneseni na temelju ovoga Zakona te zakonitost rada upravnih tijela, povjerenstava i procjenitelja s tim u vezi provodi Ministarstvo.

Uz članak 61.

Propisuje se obveza upravnih tijela i povjerenstava da Ministarstvu, u svrhu provedbe nadzora, omogućće pristup svojim službenim prostorijama, a upravno tijelo, povjerenstvo i procjenitelj da dostave sve zatražene podatke, dokumente i izvješća u zatraženom roku. U protivnom na ispunjenje zatraženog pozivat će se rješenjem.

Uz članak 62.

Propisuje se da Ministarstvo rješenjem nalaže upravnom tijelu, povjerenstvu i procjenitelju otklanjanje nezakonitosti koja se utvrdi u provedbi nadzora i rokom u kojem se navedeno treba otkloniti.

Nepostupanje po rješenju iz stavka 1. ovoga članka iz neopravdanog razlog teška je povreda službene dužnosti čelnika upravnog tijela, predsjednika povjerenstva, odnosno smatrat će se nesavjesnim i neurednim obavljanjem dužnosti procjenitelja.

Uz članak 63.

Propisuju se novčane kazne za nepostupanje po rješenju Ministarstva u provedbi nadzora.

Uz članak 64.

Propisuje se da postupak zbog teške povrede službene dužnosti službenika upravnog tijela na prijedlog ministra pokreće ovlaštena osoba u skladu sa posebnim propisima a postupak zbog nesavjesnog i neurednog obavljanja posla procjenitelja pokreće se na zahtjev ministra.

Također, ministarstvo ima pravo i obvezu podnijeti optužni prijedlog ili kaznenu prijavu ako u nadzoru utvrdi da je povrijeđen ovaj Zakon ili propis donesen na temelju ovoga Zakona.

Uz članak 65.

Propisuje se da se protiv rješenja Ministarstva koje se donosi na temelju odredaba ovoga Zakona ne može izjaviti žalba, ali se može pokrenuti upravni spor. U slučaju pokretanja upravnog spora Ministarstvo može do okončanja spora poništiti ili izmijeniti svoje rješenje zbog inih razloga zbog kojih bi sud mogao poništiti takvo rješenje.

Uz članak 66.

Propisuju se prekršaji i odgovarajuće kazne za povrede odredaba članka 10. ovoga Zakona.

Uz članak 67.

Propisuje se da se za procjenu vrijednosti nekretnina u ovršnim postupcima primjenjuju odredbe članaka 21. do 25. ovoga Zakona.

Uz članak 68.

Propisuje se obveza ministra da u roku 60 dana od dana stupanja na snagu ovoga Zakona donese pravilnike iz članka 6. stavak 3. i članka 25.. Do stupanja na snagu pravilnika

iz članka 25. ovoga Zakona ostaje na snazi Pravilnik o metodama procjene vrijednosti nekretnina (Narodne novine, broj 79/2014).

Vlada Republike Hrvatske je dužna u roku godine dana od dana stupanja na snagu ovoga Zakona donijeti uredbu iz članka 57. stavka 3. ovoga Zakona.

Uz članak 69.

Propisuje se obveza županima odnosno gradonačelnicima velikih gradova i Grada Zagreba da u roku 60 dana od dana stupanja na snagu ovoga Zakona osnuju procjeniteljska povjerenstva i da osiguraju potrebnu administrativno tehničku podršku za rad povjerenstava u roku od 90 dana od dana stupanja na snagu ovoga Zakona. Također propisuje se da su Povjerenstva kao i stručno tehnička podrška dužni započeti s radom u roku 90 dana od dana stupanja na snagu Zakona.

Uz članak 70.

Propisuje se da će početne podatke o realiziranim kupoprodajama nekretnina za eNekretnine Ministarstvo preuzeti iz Evidencije prometa nekretnina Ministarstva financija.

Propisuje se prijelazna odredba prema kojoj će javni bilježnici dostavljati ugovore o naplatnom prometu nekretnina u gradove i županije za potrebe eNekretnina, dok se u potpunosti ne uspostavi automatska razmjena podataka između Ministarstva financija i Ministarstva.

Također, propisuje se obveza Ministarstva da izradi početno stanje planova približnih vrijednosti na osnovi podataka o realiziranim kupoprodajama nekretnina.

Uz članak 71.

Propisuje se način pribavljanja podataka do uspostave eNekretnine.

Uz članak 72.

Stupanjem na snagu ovoga Zakona prestaje važiti Uredba o procjeni vrijednosti nekretnina.

Uz članak 73.

Sukladno Ustavu Republike Hrvatske, propisuje se objava i dan stupanja na snagu ovoga Zakona

Propisuje se da predmetni Zakon stupa na snagu osmoga dana od dana objave u Narodnim novinama, s time da se odgađa primjena prekršajnih odredbi i to do početka rada povjerenstava i to u roku 90 dana od dana stupanja na snagu Zakona.

PRILOG - Izvješće o provedenom savjetovanju sa zainteresiranom javnošću

IZVJEŠĆE O PROVEDENOM SAVJETOVANJU SA ZAINTERESIRANOM JAVNOŠĆU

Naslov dokumenta	Nacrt prijedloga Zakona o procjeni vrijednosti nekretnina
Stvaratelj dokumenta, tijelo koje provodi savjetovanje	Ministarstvo graditeljstva i prostornoga uređenja
Svrha dokumenta	<p>Ustavna osnova za donošenje ovoga Zakona sadržana je u članku 2. stavku 4. podstavku 1. Ustava Republike Hrvatske (Narodne novine, broj 85/2010 – pročišćeni tekst i 5/2014 – Odluka Ustavnog suda Republike Hrvatske). Nakon određenog razdoblja uspješne primjene Uredbe o procjeni vrijednosti nekretnina ("Narodne novine" broj 74/2014) i Pravilnika o metodama procjene vrijednosti nekretnina ("Narodne novine" broj 79/2014) uočene su određene pravne praznine, zbog čega se pokazala potreba navedenu materiju urediti donošenjem posebnog propisa. Nadalje, u okviru Izvješća o provedbi Plana provedbe specifičnih preporuka za države članice 2014. navedena je obveza Vlade Republike Hrvatske da u što skorijem roku obavi sve potrebne pripremne radnje za uvođenje poreza na nekretnine. Iz tih se razloga u okviru djelokruga Ministarstva graditeljstva i prostornog uređenja pristupilo izradi Prijedloga zakona o procjeni vrijednosti nekretnina, s Konačnim prijedlogom zakona koji će pravne praznine uočene u Uredbi otkloniti tako što će propisati nadležnost, sastav i način rada procjeniteljskih povjerenstava. Ovo je nužna pretpostavka za uvođenje poreza na nekretnine jer bi upravna tijela jedinica lokalne i područne (regionalne) samouprave i povjerenstva bila lokalno nadležna za pribavljanje, evaluaciju i izdavanje podataka o tržištu nekretnina, vođenje zbirke kupoprodajnih cijena, a na temelju podataka iz zbirke kupoprodajnih cijena za izradu planova približnih vrijednosti i izlučivanje drugih podataka nužnih za procjenu vrijednosti nekretnina, osobito stope kapitalizacije, koeficijenata za prilagodbu, indeksnih nizova, koeficijenata za preračunavanje, poredbenih pokazatelja za izgrađene nekretnine i sl. Donošenje ovoga Zakona predlaže se po hitnom postupku sukladno članku 204. Poslovnika Hrvatskoga sabora (Narodne novine, broj 81/2013) iz osobito opravdanih razloga. Naime, Vlada Republike Hrvatske je na sjednici 24. travnja 2014. godine prihvatila Nacionalni program reformi Republike Hrvatske, izrađen u okviru procesa usklađivanja ekonomske politike s ciljevima i odredbama definiranim na razini Europske unije poznatim pod nazivom Europski semestar. Nacionalni program reformi je između ostalog predvidio uvođenje fiskalnog registra i poreza na nekretnine do 01. siječnja 2016. godine, te je s tim u vezi potrebno do tada u cijelosti uspostaviti sustav vrednovanja nekretnina. Iz ovih razloga predlaže se da predmetni Zakon stupi na snagu osmoga dana od dana objave u Narodnim novinama. Predloženim zakonom</p>

	<p>uređuju se osnovni pojmovi iz područja procjena vrijednosti nekretnina, određuju se procjenitelji, sastav i nadležnosti procjeniteljskih povjerenstava i visokog procjeniteljskog povjerenstva, nadležnosti upravnih tijela županija, Grada Zagreba i velikoga grada u provedbi ovoga Zakona, metode procjenjivanja vrijednosti nekretnina, način procjene vrijednosti prava i tereta koji utječu na vrijednost nekretnine, način procjene vrijednosti naknade za izvlaštene nekretnine, način prikupljanja, evidentiranja, evaluacija i izdavanje podataka potrebnih za procjene vrijednosti nekretnina za sve nekretnine u Republici Hrvatskoj neovisno o tome u čijem su vlasništvu. Kvalitetni podaci o realiziranom prometu nekretnina jedan su od tri temeljna stupa procjenjivanja, pa je na tom planu prilikom izrade Prijedloga zakona uspostavljena suradnja s Ministarstvom financija - Poreznom upravom kako bi se formulirao kvalitetan normativni okvir za prikupljanje i evidentiranje podataka o realiziranom prometu nekretnina. Daljnjom evaluacijom prikupljenih podataka i uspostavom Informacijskog sustava tržišta nekretnina (eNekretnine), u čijem su sastavu zbirke kupoprodajnih cijena, omogućilo bi se i Poreznoj upravi kvalitetnije donošenje odluka iz njezinog djelokruga. Predloženim zakonom, prilikom formiranja procjeniteljskih povjerenstava pri jedinicama lokalne i područne (regionalne) samouprave, uključuje se i predstavnike Porezne uprave radi boljeg uvida u evaluaciju podataka.</p>	
<p>Koji su predstavnici zainteresirane javnosti bili uključeni u postupak izrade odnosno u rad stručne radne skupine za izradu nacrtu?</p>	<p>O Nacrtu prijedloga Zakona o procjeni vrijednosti nekretnina provedeno je javno internetsko savjetovanje u razdoblju od 3. prosinca 2014. do 2. siječnja 2015. godine, te su predstavnici zainteresirane javnosti bili pozivani da dostave svoje načelne primjedbe i prijedloge na cjelokupni tekst Nacrta prijedloga Zakona, kao i konkretne primjedbe i prijedloge na pojedine članke.</p> <p>Održana su i 2 okrugla stola na temu teksta Nacrta prijedloga Zakona u organizaciji Ministarstva graditeljstva i prostornoga uređenja 10. prosinca 2014., s predstavnicima strukovnih udruga, akademske zajednice i stručne javnosti, i 11. prosinca 2014., s predstavnicima županija i gradova. Na oba okrugla stola predstavnici zainteresirane javnosti su obaviješteni o otvaranju javne rasprave i o načinu dostave primjedba, prijedloga i komentara na Nacrt prijedloga Zakona.</p>	
<p>Je li nacrt bio objavljen na internetskim stranicama ili na drugi odgovarajući način?</p>		<p><i>Internetska stranice Vlade</i></p>
	<p>X</p>	<p><i>Internetske stranice tijela nadležnog za izradu nacrtu dokumenta</i></p>
		<p><i>Neke druge internetske stranice</i></p>

<p>Ako jest, kada je nacrt objavljen, na kojoj internetskoj stranici i koliko je vremena ostavljeno za savjetovanje?</p>	<p>Nacrt prijedloga Zakona bio je objavljen na web-stranici Ministarstva graditeljstva i prostornoga uređenja u razdoblju od 3. prosinca 2014. do 2. siječnja 2015. godine.</p>
<p>Koji su predstavnici zainteresirane javnosti dostavili svoja očitovanja?</p>	<p>Očitovanja su dostavili pisanim i elektronskim putem predstavnici strukovnih udruga sudskih vještaka i procjenitelja, predstavnici jedinica lokalne i regionalne (područne) samouprave, javni bilježnici, odvjetnici, socijalni partneri (poslodavci), posrednici u prometu nekretnina i ostala zainteresirana javnost (fizičke i pravne osobe), redom kako slijedi:</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. Josip Lisjak, dipl. ing. geod., Grad Požega 2. Anđelko Stanić, javni bilježnik 3. Dražen Flanjak 4. Srebrenka Fikeys 5. Hrvatska strukovna udruga eksperata i sudskih vještaka 6. Vladimir Krtalić, stalni sudski vještak za graditeljstvo i procjenu nekretnina 7. Primorsko-goranska županija, Upravni odjel za gospodarenje imovinom i opće poslove 8. Damir Borović, dipl.ing.građ. 9. Zvonimir Ajduk, dipl.ing.građ. 10. Vlatko Mrvoš, stalni sudski procjenitelj građevinske struke, Proagent d.o.o., Buzet 11. Hrvatska udruga poslodavaca 12. Hrvatski Telekom d.d. 13. Osječko-baranjska županija, Upravni odjel za prostorno uređenje i graditeljstvo 14. Hrvatska gospodarska komora, Sektor bankarstva i Strukovna skupina posrednika u prometu nekretnina 15. Grad Umag 16. Odvjetnički ured Matuško Blažević - Vukosavić 17. Hrvatsko društvo sudskih vještaka 18. Hrvatsko udruženje vještaka 19. Hrvatsko društvo procjenitelja
<p>Troškovi provedenog savjetovanja</p>	<p>Provedene aktivnosti savjetovanja nisu iziskivale financijske troškove.</p>

ANALIZA DOSTAVLJENIH PRIMJEDBI

JOSIP LISJAK, dipl. ing. geod., GRAD POŽEGA:

Iz Nacrta prijedloga je jasno da Informacijski sustav tržišta nekretnina uspostavlja i održava nadležno Ministarstvo, no nije potpuno jasno čija je dužnost izraditi, odnosno definirati cjenovne blokove, te isto tako izraditi kartografski prikaz na lokalnoj razini (Plan približnih vrijednosti) koji je sastavni dio Informacijskog sustava tržišta nekretnina. Odnosno, nije jasno hoće li Ministarstvo biti zaduženo i za taj dio posla (na lokalnoj razini), ili će jedinice lokalne i regionalne samouprave biti nadležne i zadužene za izradu cjenovnih blokova i Plana približnih vrijednosti koje će onda u nekom obliku (npr. digitalnom) posluživati za Informacijski sustav tržišta nekretnina. *Primjedba je neosnovana jer je Nacrtom prijedloga Zakona predviđeno da Ministarstvo graditeljstva i prostornoga uređenja izradi web aplikaciju, početno stanje zbirke kupoprodajnih cijena (na temelju podataka iz Porezne uprave), te početno stanje cjenovnih blokova. Nakon tog početnog stanja jedinice lokalne i područne (regionalne) samouprave će nastaviti ažurirati sve podatke u suradnji s procjeniteljskim povjerenstvom.*

ANĐELKO STANIĆ, javni bilježnik:

Svi referenti koji se bave naplatom poreza na nekretnine mogu se raspodjelom premjestiti u druge ustrojstvene jedinice Porezne uprave gdje su potrebni. Javni bilježnik bi uputio stranku da plati 5% poreza na promet nekretnina, a na Poreznoj upravi ostala bi samo kontrola. Sadašnje referade za porez na promet nekretnina više koštaju državu nego što uprihoduju poreza. Kada bi to bila nadležnost javnih bilježnika tada bi se stvarno uprihodovalo više jer bi troškovi bili manji. *Ne prihvaća se jer se ovim Zakonom ne uređuje nadležnost kod razreza i naplate poreza na promet nekretninama, te sam način naplate poreza.*

DRAŽEN FLANJAK: članak 10., stavak 1.

Izmijeniti članak 10., stavak 1. na način da glasi: „Procjenitelj nekretnina u smislu ovog Zakona je fizička osoba koja prema posebnom zakonu ima pravo uporabe strukovnog naziva ovlaštenu arhitekt ili ovlaštenu inženjer u skladu s posebnim propisima (u daljnjem tekstu: procjenitelj).“, te u cijelom tekstu brisati riječi „ovlaštenu sudski vještak za procjenu nekretnina“ i „ovlaštenu sudski procjenitelj“ i zamijeniti ih terminom „procjenitelj nekretnina“. Postojeći tekst u Nacrtu prijedloga Zakona ovlasti ovlaštenih sudskih vještaka proširuje i na poslove izvan suda koji ne moraju biti sudski postupci. Ovlaštene sudske vještake za procjenu nekretnina i ovlaštene sudske procjenitelje angažira sud ili stranka u sudskom postupku kada treba stručno mišljenje ili stav o pojedinoj stručnoj stvari koja nije pravo. Zahtjev za procjenom vrijednosti nekretnine može se pojaviti bilo gdje na tržištu i može se koristiti bez ograničenja. Kako nigdje nije propisano da se za procjenu vrijednosti nekretnine mora pokretati sudski postupak da se sazna procijenjena vrijednost nekretnine, onda nema ni razloga da tu procjenu može raditi samo ovlaštenu sudski vještak, jer tada nema ni potrebe za posebnim znanjima i ovlaštenjima koja imaju ovlaštenu sudski vještaci. Sudskim vještacima treba prepustiti rad za potrebe suda i u sudskim postupcima i ne davati im da pod imenom ovlaštenog sudskog vještaka rade poslove izvan sudova. Ako imaju znanja i vještine kojima mogu raditi procjene vrijednosti nekretnine neka to rade kao stručne pravne ili stručne fizičke osobe sa ovlaštenjima, a rad kao ovlaštenu sudski vještaci neka obavljaju samo za sudove. Poslove koji nisu sudski postupci trebalo bi prepustiti stručnjacima pojedinih struka, da ih rade na tržištu. Ako se pak želi regulirati taj specifični posao onda ga treba povjeriti onima koji će zadovoljiti određene uvjete i dati im ovlaštenje ili licencu ili odobrenje. S obzirom da se radi o procjeni vrijednosti nekretnina, stručnjaci koji o tome znaju i imaju što reći su stručnjaci koji projektiraju, grade i nadziru gradnju nekretnina, a već su članovi pojedinih stručnih komora koje imaju određene javne ovlasti, osigurani su, u sustavu cjeloživotnog obrazovanja i pod nadzorom. Zato ovlaštenje za procjenu treba dati njima, u okviru stručnih poslova, preko komora. Nekretnina može biti samo dio ili cijela zgrada, cesta, pruga, most, vodovod, kanalizacija, plinovod, rafinerija, dalekovod, elektrana i niti jedan stručnjak nije kompetentan za sve, ali svi zajedno jesu. *Ne prihvaća se. Ne bi bilo svrsishodno uspostavljati dvostruki sustav procjenjivanja i ovlaštenja, posebno kada se uvjeti za imenovanja stalnih sudskih vještaka za procjenu nekretnina i stalnih sudskih procjenitelja ne bi mogli u bitnome razlikovati od uvjeta za „procjenitelje nekretnina“.*

SREBRENKA FIKEYS: članak 2., stavak 2.

Iza teksta u članku 2., stavku 2. koji glasi „... ovlaštene sudski vještaci za procjenu nekretnina ...“ dodati sljedeći tekst „,ovlaštene sudski vještaci za graditeljstvo“ jer iz postojećeg teksta proizlazi kako stalni sudski vještaci za graditeljstvo ne bi više mogli u sudskim postupcima obavljati one dijelove vještačenja koji se odnose na procjenu vrijednosti nekretnine, a da pri tome ne bude u suprotnosti s tekstom članka 2., stavka 2. Iz navedenog proizlazi kako stalni sudski vještaci za graditeljstvo, koji su do stupanja na snagu Uredbe o procjeni vrijednosti nekretnina odnosno ovog prijedloga Zakona koji zamjenjuje navedenu Uredbu, ne bi više mogli u sudskim postupcima obavljati one dijelove vještačenja koji se odnose na procjenu vrijednosti nekretnine, a da pri tome ne bude u suprotnosti s tekstom članka 2. stavka 2. Navedeno će u sudskoj praksi proizvesti nevažećim one procjene vrijednosti nekretnina koje će izraditi imenovani sudski vještak za graditeljstvo, a ne ovlaštene sudski vještak za procjenu nekretnina ili ovlaštene sudski procjenitelj. Problem je tim veći u tome što stalni sudski vještaci za graditeljstvo najčešće ne mogu dobiti proširenje svojeg imenovanja na područje procjene nekretnina jer većina nema završenu srednju stručnu školu, kako to traži Pravilnik o stalnim sudskim procjeniteljima, već najčešće prije fakulteta imaju završenu gimnaziju. Nadalje, u evidenciju sudskih vještaka (prema web stranici sudačka mreža) upisano je oko 1350 stalnih sudskih vještaka za graditeljstvo, za koje je realno pretpostaviti da su obavljali i procjene vrijednosti nekretnina, dok je tek oko 250 upisano kao sudski vještaci i za procjenu nekretnina. S obzirom da je procjena vrijednosti nekretnina sastavni dio djelatnosti graditeljstva, ovlaštenim sudskim vještacima za graditeljstvo trebalo bi dozvoliti u okviru njihovog imenovanja i djelokruga rada obavljati i procjene vrijednosti nekretnina. *Ne prihvaća se. Važeća Uredba o procjeni vrijednosti nekretnina (Narodne novine broj 74/2014) je u svojim prijelaznim i završnim odredbama (članak 43.) uvažavala problematiku prijelaza na novi propis, tako da sva imenovanja procjenitelja u sudskim predmetima trebaju biti provedena na propisani način. Uredba će ostati na snazi dok se ne usvoji predloženi Zakon, tako da prijelazne odredbe po pitanju imenovanja procjenitelja u sudskim predmetima nemaju osnova.*

Vezano uz ovlaštenja za procjenu vrijednosti nekretnina, nisu svi ovlaštene sudski vještaci za graditeljstvo osposobljeni za procjene vrijednosti nekretnina niti se tim poslom svi bave. Posebno kada se treba procijeniti kompleksna nekretnina (npr. hotel ili trgovački centar) po prihodovnoj metodi. Iz navedenih razloga stalni sudski vještak se može doregistrirati i tako steći ovlaštenje kao stalni sudski vještak za graditeljstvo i procjenu nekretnina. Pravilnik o stalnim sudskim procjeniteljima ne može regulirati imenovanja stalnih sudskih vještaka.

HRVATSKA STRUKOVNA UDRUGA EKSPERATA I SUDSKIH VJEŠTAKA: članak 2., stavak 2.

U definiciji procjene vrijednosti nekretnina treba dodati „...od strane vještaka/procjenitelja prihvaćenim zadacima naručitelja.“ na način da stavak glasi: „Procjena vrijednosti nekretnine iz stavka 1. ovoga članka je multidisciplinarni postupak tržišnog vrednovanja vrijednosti nekretnina prema, od strane vještaka/procjenitelja prihvaćenim zadacima naručitelja,...“. Treba ostaviti mogućnost da vještak/procjenitelj razumno i pošteno odbije izradu procjene, a za što razlozi mogu biti različiti kao npr. nemogućnost izrade procjene u traženom roku, svijest da se ne posjeduje dovoljno znanja, podataka i resursa za izradu traženih procjena nekretnina, mogući sukob interesa, svijest da je traženi zadatak neprimjeren te da se njime neće dobiti tržišna vrijednost i sl. *Ne prihvaća se. Predložena formulacija je razumljiva sama po sebi te bi normiranje opće prihvaćenih postavki unijelo nesigurnost u postupanje.*

HRVATSKA STRUKOVNA UDRUGA EKSPERATA I SUDSKIH VJEŠTAKA: članak 3., stavak 1., podstavak 17.

Izmijeniti podstavak na način da glasi: „*neuobičajene okolnosti* odražavaju postojanje utjecaja na kupoprodajnu cijenu zbog potrebe ubrzane i/ili prisilne prodaje (ovršni postupak) ili bilo kojeg drugog utjecaja koji nije u skladu s definicijom tržišne vrijednosti.“ *Prihvaća se.*

HRVATSKA STRUKOVNA UDRUGA EKSPERATA I SUDSKIH VJEŠTAKA: članak 3., stavak 1., podstavak 18.

Brisati posljednje tri riječi „...za izgrađena zemljišta.“ *Prihvaća se.*

HRVATSKA STRUKOVNA UDRUGA EKSPERATA I SUDSKIH VJEŠTAKA: članak 3., stavak 1., podstavak 19.

Izmijeniti podstavak na način da glasi: „*obilježja koja utječu na vrijednost nekretnine (obilježja nekretnine)* su pravna i stvarna fizikalno-tehnička svojstva, položaj nekretnine i druga svojstva, a primarno obuhvaćaju kategoriju zemljišta, vrstu i mjeru građevinskog korištenja, prava i terete koji utječu na vrijednost nekretnine, plaćene doprinose i priključke, tržišni položaj, vrijeme čekanja, predvidivi ostatak održivog vijeka korištenja i daljnja obilježja nekretnine.“ *Djelomično se prihvaća. Predložena formulacija sadrži terminologiju koja je usvojena u Zakonu o prostornom uređenju i pripadnim pravilnicima te nema razloga istu mijenjati, osim dopune za priključke.*

HRVATSKA STRUKOVNA UDRUGA EKSPERATA I SUDSKIH VJEŠTAKA: članak 3., stavak 1., podstavak 20.

Brisati definiciju obiteljske kuće. *Ne prihvaća se. S obzirom na specifičnosti procjene vrijednosti obiteljskih kuća, potrebno je iste opisati za potrebe ovoga Zakona.*

HRVATSKA STRUKOVNA UDRUGA EKSPERATA I SUDSKIH VJEŠTAKA: članak 3., stavak 1., podstavak 28.

Izmijeniti na način da glasi: „*poredbeni pokazatelji su pokazatelji koji prikazuju kupoprodajne cijene izgrađenih nekretnina u odnosu na neku pogodnu jedinicu kao što je ostvarivi godišnji prihod od najma, površine ili volumena.*“ *Ne prihvaća se. Poredbeni pokazatelji ne moraju biti samo u odnosu na prihode, već se mogu odnositi i na površine i na volumene nekretnina.*

HRVATSKA STRUKOVNA UDRUGA EKSPERATA I SUDSKIH VJEŠTAKA : članak 3., stavak 1., podstavak 29.

Dodati na kraju podstavka „*kao i stanje legaliteta.*“ na način da glasi: „*...svojstvo kulturnog dobra ili zaštićenog prirodnog dobra i značajna odstupanja prihoda koji se mogu postići na tržištu kao i stanje legaliteta.*“ *Prihvaća se u izmijenjenom obliku podstavka 19.*

HRVATSKA STRUKOVNA UDRUGA EKSPERATA I SUDSKIH VJEŠTAKA: članak 3., stavak 1., podstavak 36.

U članku 3., stavku 1., podstavku 36., u podstavcima 10. i 11. istog članka i stavka, te na svim ostalim mjestima u tekstu gdje je potrebno (npr. članci 28., 29., 30.), izraze „*kamata na nekretninu*“ i „*kamatna stopa na nekretninu*“ zamijeniti izrazima „*prinos na nekretninu*“ i „*stopa prinosa na nekretninu*“ jer po našem zakonu nije moguća kamata na nekretninu, a sama riječ kamata izaziva asocijaciju na postotnu zaradu na nešto dok izračun iste u procjeni vrijednosti nekretnina predstavlja uobičajeni izračun prihoda na nešto na način da se od bruto prihoda odbiju troškovi. Sami izraz predstavlja problem u praksi i gotovo uvijek traži dodatna pojašnjenja. *Prihvaća se djelomično. Iz primjedbe nije razvidno koji to zakon u Republici Hrvatskoj zabranjuje upotrebu pojma kamata na nekretninu, a što se ovim Zakonom upravo uvodi u pravnu terminologiju kao međunarodno obilježje propisanih metoda procjene. Zadržani su pojmovi „kamata na nekretninu“ i „kamatna stopa na nekretninu“, a u članku 3. iza novih pojmova, u zagrada su radi prijelaznih pojašnjenja dodani izrazi „prinos nekretnine“ i „stopa prinosa nekretnine“ ili „stopa kapitalizacije“. Propisane metode procjene vrijednosti nekretnina koriste parametre do kojih se dolazi ekstrakcijom tržišta nekretnina, što je metodološki drugačije od financijske konstrukcije pokazatelja, te je potrebno i na pojmovnoj razini postići razliku. Ukoliko bi se upotrijebili drugačiji pojmovi od predloženih, to bi upravo dovelo do zabune s obzirom da su predloženi pojmovi međunarodno prihvaćeni i podrazumijevaju primjenu propisanih metoda procjene vrijednosti nekretnina.*

HRVATSKA STRUKOVNA UDRUGA EKSPERATA I SUDSKIH VJEŠTAKA: članak 3., stavak 1., podstavak 38.

Ubaciti „*skupno ili djelomično (ovisno o uvjetima najma)*“ na način da glasi: „*...a obuhvaćaju skupno ili djelomično (ovisno o uvjetima najma) troškove upravljanja nekretninom, troškove održavanja, rizik od gubitka najamnine i/ili zakupnine i pogonske (režijske) troškove*“ *Ne prihvaća se. Dodatno normiranje svake odredbe nije potrebno kada su postavljani osnovni principi.*

HRVATSKA STRUKOVNA UDRUGA EKSPERATA I SUDSKIH VJEŠTAKA: članak 3., stavak 1., podstavak 39.

Ispraviti na način da glasi: „*troškovi održavanja* zbog istrošenosti, starenja i utjecaja atmosfere predstavljaju iznos novca koji je potrebno ulagati da bi se osiguralo namjensko korištenje građevine tijekom njezina vijeka održivog korištenja. *Ne prihvaća se. Dodatno normiranje svake odredbe nije potrebno kada su postavljeni osnovni principi.*

HRVATSKA STRUKOVNA UDRUGA EKSPERATA I SUDSKIH VJEŠTAKA: članak 3., stavak 1., podstavak 42.

Definicija „tržišne vrijednosti“ napisana u Nacrtu prijedloga Zakona u skladu je s definicijom navedenom u međunarodnim standardima, no potrebno je pojasniti pojedine pojmove kako bi se shvatilo što tržišna vrijednost jest i smanjile nedoumice. Tako je napravljeno i u međunarodnim standardima i to upravo zbog važnosti samog pojma. U skladu s navedenim, potrebno je dodati sljedeća objašnjenja pojmova iz definicije:

„procijenjeni iznos za koji bi nekretnina mogla biti razmijenjena“ znači da tržišna vrijednost ne zavisi od stvarne transakcije koja se vrši na datum vrednovanja već predstavlja rezultat analize podataka sa tržišta i izračuna vrijednosti jednom od metodologija. To je u osnovi procjena iznosa novca koji se može razumno očekivati pri hipotetskom kupoprodajnom ugovoru a na dan procjene i pod uvjetima definicije tržišne vrijednosti. Važno je uočiti razliku između pojmova tržišna cijena, trošak i vrijednost. Za razliku od tržišne vrijednosti tržišna cijena i trošak su egzaktni iznosi novca koji su ostvareni u stvarnim transakcijama i u sebi sadrže osobne i osobite okolnosti te su vezane za točno određenog kupca, investitora, prodavatelja itd. koji između sebe mogu imati razne oblike veza i odnosa koji se također odražavaju na konačni rezultat kupoprodaje.

„na dan vrednovanja“ znači da Procjenitelj u svojoj procjeni mora napisati koji je to datum budući da odgovara za utvrđene i analizirane podatke kako stanja na tržištu tako i same nekretnine i njezinog legalno-pravnog statusa samo do tog datuma. Procjenitelj ne može biti odgovoran za eventualne promjene na nekretnini (fizičke, uporabne, pravne i sl.) nastale nakon dana vrednovanja. Taj datum se razlikuje od datuma zaprimanja naloga i dana dostave procjene tj. ne može biti prije prvog niti poslije drugog navedenog datuma.

„između voljnog kupca i voljnog prodavatelja“ znači da kupac i prodavatelj ne predstavljaju stvarne osobe već se odnosi na hipotetske osobe koje slobodno posluju na tržištu i prosječno su poslovno zainteresirane za nekretninu tj. mogu a ne moraju kupiti ili prodati nekretninu već će to učiniti ako smatraju da je to korektna poslovna prilika. Važno je primijetiti da slijedom navedenoga vlasništvo nad nekretninom nema utjecaja na tržišnu vrijednost jer kako je rečeno vrijednost treba vrijediti za svakog kupca i prodavatelja.

„u transakciji po tržišnim uvjetima“ (engl. arms' length transaction) je pravni pojam koji označava prosječne uvjete na tržištu te prije svega pretpostavlja situaciju da se kupac i prodavatelj ne poznaju, da nisu u nekom poslovnom (npr. Najmoprimac i najmodavac) ili rodbinskom odnosu, da nisu prisiljeni kupiti ili prodati i sl.

„nakon prikladnog oglašavanja“ znači da će i kupac i prodavatelj uložiti neka sredstva u oglašavanje i objavu svojih potreba te da će dovoljan broj aktera na tržištu biti o tome obaviješten kako bi se postigla razumno pretpostavljena vrijednost. Uobičajeno se smatra da je to period od cca 12 mjeseci.

„pri čemu je svaka strana postupala upućeno“ znači da su kupac i prodavatelj aktivni sudionici na tržištu, da poznaju stanje istog kao i važeću regulativu te posebno da su upoznati sa fizičkim i pravnim stanjem nekretnine.

„razborito i bez prisile“ znači da su i kupac i prodavatelj djelovali u svom najboljem interesu, postupali kao dobar gospodarstvenik te poslovali bez ikakve prisile kako obaveze kupnje/prodaje tako i roka u kojem se mora obaviti. *Ne prihvaća se. Predložena definicija na hrvatskom jeziku je u potpunosti razumljiva, za razliku od engleskog jezika koji za jednu riječ može imati i desetak pojmova. Osim toga, zakon je po svojoj namjeni i strukturi drugačiji od standarda ili stručne literature i ne ulazi u opisivanje odredbi više nego je to nužno potrebno. S druge strane, uz zakone se kao dopuna može koristiti stručna literatura.*

HRVATSKA STRUKOVNA UDRUGA EKSPERATA I SUDSKIH VJEŠTAKA: članak 3., stavak 1., podstavak 43.

Dodati „tokom jedne godine“ na način da glasi: „*ukupni godišnji prihod* je prihod od svih na tržištu ostvarivih budućih prihoda tokom jedne godine od korištenja nekretnine, ...“ *Prihvaća se.*

HRVATSKA STRUKOVNA UDRUGA EKSPERATA I SUDSKIH VJEŠTAKA: članak 3., stavak 1., podstavak 47.

Ispraviti na način da umjesto „druge pretpostavke za početak stvarnog korištenja građevne čestice“ stoji „sve pretpostavke za početak stvarnog korištenja građevne čestice“ *Ne prihvaća se. Iz konteksta odredbe vidljivo je da se ne odnosi na sve pretpostavke već samo na neke do kojih se mjeri vrijeme čekanja.*

HRVATSKA STRUKOVNA UDRUGA EKSPERATA I SUDSKIH VJEŠTAKA: članak 4., stavak 1. Umjesto „procjembeni elaborat“ koristiti termin „elaborat procjene vrijednosti nekretnina“. Ispraviti stavak na način da glasi: „Procjembeni elaborat je dokument kojim se procjena vrijednosti nekretnina jasno i transparentno izlaže, u pisanom obliku, a obuhvaća nalaz u kojem su navedeni svi podaci o nekretnini, uvjeti i ograničenja procjene, metode i izračuni korišteni u procjeni te mišljenje ovlaštenog sudskog vještaka za procjenu nekretnina ili procjenu ovlaštenog sudskog procjenitelja.“ *Ne prihvaća se. Pojam procjembeni elaborat uveden je u pravnu terminologiju 1984. godine u Uputstvu o načinu određivanja građevinske vrijednosti ekspropiriranih objekata (Narodne novine broj 52/84), lektorski je prihvaćen i ne postoji razlog za njegovu promjenu. Detaljno propisivanje sadržaja procjembenog elaborata nalazi se u pripadnom pravilniku uz ovaj Zakon.*

HRVATSKA STRUKOVNA UDRUGA EKSPERATA I SUDSKIH VJEŠTAKA: članak 6., stavak 4. Dodati tekst na način da glasi: „...Ako je to u skladu s postojećim običajima u uobičajenom poslovnom prometu a posebno vezano uz MKD i Regulation 575 EU približna vrijednost može se iskazati i kao iznos u eurima po metru kvadratnom površine za uzor česticu.“ *Ne prihvaća se. Nisu potrebna dodatna ograničenja uz ovu odredbu.*

HRVATSKA STRUKOVNA UDRUGA EKSPERATA I SUDSKIH VJEŠTAKA: članak 6., stavak 5. Dodati tekst na kraju stavka na način da glasi: „U izgrađenim područjima približne vrijednosti zemljišta utvrđuju se pomoću vrijednosti neizgrađenog zemljišta uz uvažavanje prednosti i nedostataka koje izgrađena građevina nosi.“ *Ne prihvaća se. Vrijednost zemljišta se promatra odvojeno od građevine na istoj, i to iz razloga što se građevina tokom vremena može ukloniti i zamijeniti nekom drugom.*

HRVATSKA STRUKOVNA UDRUGA EKSPERATA I SUDSKIH VJEŠTAKA: članak 6., stavak 10.

Dodati tekst na kraju stavka na način da glasi: „Planovi približnih vrijednosti mogu se ovisno o raspoloživim podacima u zbirci kupoprodajnih cijena izrađivati prema principima iz ovog članka za sve vrste nekretnina, no one ničim ne ograničavaju procijenjenu vrijednost izraženu u elaboratu.“ *Ne prihvaća se. Zakon je po svojoj namjeni i strukturi drugačiji od standarda ili stručne literature i ne ulazi u opisivanje odredbi više nego je to nužno potrebno.*

HRVATSKA STRUKOVNA UDRUGA EKSPERATA I SUDSKIH VJEŠTAKA: članak 10., stavak 1.

Kod definicije procjenitelja potrebno je dodati da se radi o fizičkoj ili pravnoj osobi koja zadovoljava određene uvjete a kako je navedeno i u Pravilniku o sudskim vještacima. *Prihvaća se.*

HRVATSKA STRUKOVNA UDRUGA EKSPERATA I SUDSKIH VJEŠTAKA: članak 10., stavak 2. i stavak 3.

Brisati riječ „samostalno“ i dodati na kraju stavka „ili moguć sukob interesa“ na način da glasi: „Procjenitelj je 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.“ *Prihvaća se*

Potrebno je brisati da procjenu obavlja samostalno. Umjesto toga predlaže se da se u stavak 3. istog članka ugradi da za procjenu odgovara samostalno (fizička ili pravna osoba) na način da stavak 3. glasi:

„Procjenitelj mora procjembeni elaborat izraditi u skladu s važećim propisima i pravilima struke, u dobroj vjeri uvijek imajući na umu namjenu procjene te izlažući podatke na način koji će svojim obimom i sadržajem odgovarati potrebama Naručitelja.

Procjenitelj (fizička ili pravna osoba) za procjenu odgovara samostalno bez obzira na način na koji je ista napravljena te svojim potpisom i žigom jamči za nju.“ Naime, ima slučajeva kada je potrebno i razumno, kako zbog vremena tako i troška, kod izrade procjene koristiti vanjske suradnike. Posebno je to čest slučaj kada se procjenjuje nekretninska imovina tvrtki koja može brojati i nekoliko stotina nekretnina po cijeloj državi a kasnije je potrebno iste objasniti i obraniti pred npr. revizorima. Treba ostaviti mogućnost da se dio fizičkog posla obavi sa suradnicima. Uostalom to dozvoljavaju i međunarodni standardi uz uvjet da učesnici budu navedeni u procjeni i da se zna tko odgovara za cijelu procjenu. *Djelomično prihvaćeno. Brisana je riječ „samostalno“ i dodan je novi stavak koji opisuje realnu situaciju kada više stručnjaka sudjeluje u izradi jednog procjembenog elaborata.*

HRVATSKA STRUKOVNA UDRUGA EKSPERATA I SUDSKIH VJEŠTAKA: članak 13., stavak 5. i stavak 6.

Dodati tekst u stavak 5., te ukinuti stavak 6. i dijelove tog stavka pridružiti stavku 5. na način da stavak 5. glasi:

„Obavezni član povjerenstva je i predstavnik ministarstva nadležnog za financije, Porezne uprave, kojeg predlaže ravnatelj Porezne uprave te predstavnik Udruge posrednika u prodaji nekretnina kojeg imenuje Udruga.

Članovi imaju pravo na naknadu za sudjelovanje na sjednicama povjerenstva, osim predsjednika i zamjenika, te predstavnika ministarstva nadležnog za financije iz stavka 5. ovoga članka.“ *Prihvaća se.*

HRVATSKA STRUKOVNA UDRUGA EKSPERATA I SUDSKIH VJEŠTAKA: članak 20., stavak 4.

Dodati riječi u tekstu na način da glasi: „Članovi visokog povjerenstva imenuju se iz redova članova povjerenstava (ali ne predsjednik i zamjenik) i iskusnih procjenitelja koje predlažu udruge,...“ *Ne prihvaća se. S obzirom na postojanje više udruge procjenitelja odabir se ostavlja čelniku tijela.*

HRVATSKA STRUKOVNA UDRUGA EKSPERATA I SUDSKIH VJEŠTAKA: članak 20., stavak 5. i stavak 6.

Dodati tekst na kraju stavka 5. na način da glasi:

„Obavezni član visokog povjerenstva je i predstavnik ministarstva nadležnog za poslove financija, Porezne uprave, kojeg predlaže ministar nadležan za poslove financija te predstavnik Udruge posrednika u prodaji nekretnina kojeg imenuje Udruga“

U skladu s ovom promjenom promijeniti i stavak 6. na način da glasi: Članovi visokog povjerenstva imaju pravo na naknadu za sudjelovanje na sjednicama povjerenstva, osim predsjednika i zamjenika te člana visokog povjerenstva predstavnika ministarstva nadležnog za poslove financija iz stavka 5. ovoga članka.“ *Ne prihvaća se. Posrednici u prometu nekretnina ne odgovaraju djelokrugu rada visokog povjerenstva.*

HRVATSKA STRUKOVNA UDRUGA EKSPERATA I SUDSKIH VJEŠTAKA: članak 22., stavak 2.

Izmijeniti tekst stavka na način da glasi: „Iznimno od stavka 1. ovoga članka u metodi depreciranih troškova zamjene (DRC) osnovica za procjenu vrijednosti nekretnina nije tržišna vrijednost nekretnine, ali se primjenom koeficijentata prilagodbe ova vrijednost može preračunati na tržišnu vrijednost (troškovna metoda). *Ne prihvaća se. Uvođenje dodatnih pojmova za iste metode nije prihvatljivo.*

HRVATSKA STRUKOVNA UDRUGA EKSPERATA I SUDSKIH VJEŠTAKA: članak 23., stavak 1.

Dodati riječi u tekstu na način da glasi: „Procjena vrijednosti nekretnine treba biti izrađena pažnjom dobrog stručnjaka, neovisno i izbjegavajući mogući sukob interesa, uzimajući u obzir sve raspoložive podatke i dokaze kako bi rezultat bio održiv nakon provjere.“ *Ne prihvaća se. Nije potrebno ponavljanje odredbi kroz članke, u protivnom bi se u svakom članku moralo ponavljati sve ranije navedeno.*

HRVATSKA STRUKOVNA UDRUGA EKSPERATA I SUDSKIH VJEŠTAKA: članak 23., stavak 4. i stavak 5.

Izmijeniti stavak 4. na način da se umjesto riječi „cijene“ nekretnine koristi riječ „vrijednosti“ nekretnine te dodavanjem riječi „...“, a između nepovezanih osoba“ na kraju rečenice. *Ne prihvaća se. Ova odredba govori o vrijednosnim odnosima na tržištu nekretnina koji oblikuju cijene nekretnina. U nastavku nije potrebno ponavljanje odredbi kroz članke.*

Ukinuti stavak 5. i pripojiti ga stavku 4. na način da glasi: „Kod procjene vrijednosti nekretnine budući razvoj u smislu prijelaza zemljišta iz niže u višu kategoriju uzima se u obzir samo ako poredbene nekretnine čije se kupoprodajne cijene koriste za procjenu vrijednosti ne pripadaju istim kategorijama zemljišta kao i procjenjivana nekretnina ili ako se budući razvoj može očekivati s dovoljnom sigurnošću na temelju konkretnih provjerljivih činjenica. U tim slučajevima budući razvoj uzima se u obzir uvažavajući novonastale okolnosti, vrijeme čekanja i vrijednost rizika da do predviđenog ne dođe.“ *Ne prihvaća se. Potrebno je posebno naglasiti kako se budući razvoj ne odnosi na promjenu namjene zemljišta.*

HRVATSKA STRUKOVNA UDRUGA EKSPERATA I SUDSKIH VJEŠTAKA: članak 24., članak 25.

U člancima 24. i 25., te na svim ostalim mjestima u tekstu izraz „metoda“ (poredbena, prihodovna i troškovna) zamijeniti sa izrazom „pristup“ te sukladno promjenama izvršiti potrebne intervencije u tekstu. Pristupi su nešto što u osnovi definira način i osnovne pretpostavke izračuna tržišne vrijednosti a metode su različite, one se razvijaju i mijenjaju, te bi trebalo ostaviti prostora da se s vremenom mogu primjenjivati i nove metode koje će se sigurno razviti za određene pristupe a da se ne mora ići u dugotrajnu i skupu izmjenu i dopunu zakona. Moramo omogućiti da se, poštujući ovaj zakon, mogu slijediti međunarodni razvoji. *Ne prihvaća se. U predloženom tekstu Zakona se propisuju metode procjene vrijednosti nekretnina i nije moguće propisati odredbe koje bi bile tokom vremena promjenjive. Iz navedenog razloga tehnička razrada metoda je prepuštena pripadnom pravilniku. Također, pojam pristup nije primjeren namjeni za koju se predlaže u primjedbi.*

HRVATSKA STRUKOVNA UDRUGA EKSPERATA I SUDSKIH VJEŠTAKA: članak 24., stavak 2.

Osim promjene termina „metoda“ u „pristup“, brisati riječi „prema vrsti procjenjivane nekretnine“ na način da glasi: „Pristup se odabire uzimajući u obzir postojeće običaje u uobičajenom poslovnom prometu sukladno članku 28. ovog Zakona i druge okolnosti pojedinog slučaja...“ *Ne prihvaća se. S obzirom na vrlo šaroliku praksu u Republici Hrvatskoj, i dosadašnjeg odsustva bilo kakvog propisa koji bi normirao procjene vrijednosti nekretnina, te odsustva znanstvenog i stručnog publiciranja iz predmetnog područja, nije moguće primjenu metoda prepustiti poslovnoj praksi.*

HRVATSKA STRUKOVNA UDRUGA EKSPERATA I SUDSKIH VJEŠTAKA: članak 25., stavak 5.

Osim promjene termina „metoda“ u „pristup“, dodati tekst na kraju stavka na način da glasi: „Troškovni pristup je u prvome redu..., a posebno kod samostojećih, poluugrađenih i ugrađenih obiteljskih kuća koje prema svojim obilježjima nisu usporedive ili za koje ne postoji dovoljan broj usporedivih transakcija.“ *Ne prihvaća se. Predloženi uvjet primjene metode uključuje i navedeni iz primjedbe.*

HRVATSKA STRUKOVNA UDRUGA EKSPERATA I SUDSKIH VJEŠTAKA: članak 26.

Dodati tekst na način da glasi: „Ovlašćuje se ministar za donošenje pravilnika kojim se za potrebe provedbe ovoga Zakona razrađuju metode procjena vrijednosti nekretnina primjerene određenim pristupima,...“ *Ne prihvaća se. Pojam pristup nije primjeren namjeni za koju se predlaže u primjedbi.*

HRVATSKA STRUKOVNA UDRUGA EKSPERATA I SUDSKIH VJEŠTAKA: članak 29., stavak 1.

Osim promjene izraza „kamata“ u „prinos“ uvesti i termin „početna stopa prinosa“ ili „initial yield“ na način da glasi: „Tržišna vrijednost prava građenja utvrđuje se u financijsko-matematičkom postupku kapitalizacijom razlike između prinosa na nekretnine i prinosa na pravo građenja prema početnoj stopi prinosa na nekretnine (initial yield) i dužini trajanja, odnosno ostatku trajanja osnovanog prava građenja.“ *Ne prihvaća se. Zadržani su pojmovi „kamata na nekretninu“ i „kamatna stopa na nekretninu“, a u članku 3. iza novih pojmova, u zagrada su radi prijelaznih pojašnjenja dodani izrazi „prinos nekretnine“ i „stopa prinosa nekretnine“ ili „stopa kapitalizacije“. Propisane metode procjene vrijednosti nekretnina koriste parametre do kojih se dolazi ekstrakcijom tržišta nekretnina, što je metodološki drugačije od financijske konstrukcije pokazatelja, te je potrebno i na pojmovnoj razini postići razliku. Ukoliko bi se upotrijebili drugačiji pojmovi od predloženih, to bi upravo dovelo do zabune s obzirom da su predloženi pojmovi međunarodno prihvaćeni i podrazumijevaju primjenu propisanih metoda procjene vrijednosti nekretnina.*

HRVATSKA STRUKOVNA UDRUGA EKSPERATA I SUDSKIH VJEŠTAKA: članak 58.

Brisati stavak 5. „Podaci iz stavka 1. i 2. ovoga članka kao i podaci o kakvoći poredbenih nekretnina smatraju se razmjernima svrsi za koju su izdani ako se odnose na procjenu vrijednosti pojedinačne nekretnine za koju se pribavljaju“, te na kraju članka dodati novi stavak sa sljedećim tekstom: „Posebno se, do objave javnodostupnih podataka dozvoljava upotreba podataka sa tržišta o namjeri prodaje/ponudi kao aktivnom i relevantnom dijelu tržišta ali uz primjerenu evaluaciju a isto mora biti jasno navedeno u procjeni.“ *Ne prihvaća se. S obzirom da se predloženi Zakon donosi kako bi se smanjila mogućnost manipulacija s podacima i procjenama, nije prihvatljivo propisivanje iz primjedbe s obzirom da se upravo u tom dijelu otvara najveći prostor za zlouporabu.*

HRVATSKA STRUKOVNA UDRUGA EKSPERATA I SUDSKIH VJEŠTAKA: članak 61., stavak 1.

Dodati tekst na način da stavak glasi: „Nadzor nad provedbom ovog Zakona i propisa donesenih na temelju ovog Zakona te zakonitost rada upravnih tijela, povjerenstava te procjenitelja u predmetima koji su rađeni na zahtjev državne uprave, JLS i sudova s tim u vezi, provodi ministarstvo preko posebno imenovanih, visokostručnih i iskusnih osoba u izradi procjena a koje to mogu dokazati potvrdama o izvršenim procjenama samostalno ili za pravnu osobu.“ *Ne prihvaća se. Nadzor nad primjenom ovoga Zakona provode djelatnici Ministarstva prema istim načelima kao i kod svakog drugog zakona iz svoje nadležnosti.*

HRVATSKA STRUKOVNA UDRUGA EKSPERATA I SUDSKIH VJEŠTAKA: članak 65., stavak 2.

Umjesto „kaznene“ prijave koristiti izraz „prekršajna“ prijava na način da glasi: „... ministarstvo ima pravo i obvezu podnijeti optužni prijedlog ili prekršajnu prijavu.“ *Ne prihvaća se. Nedvosmislena je razlika između kaznene i prekršajne prijave, a drugim propisima je normirana primjena mjere.*

HRVATSKA STRUKOVNA UDRUGA EKSPERATA I SUDSKIH VJEŠTAKA: članak 66., stavak 2.

Dodati izraz „pravna“ na način da glasi: „Novčanom kaznom u iznosu od 15.000,00 do 30.000,00 kuna kaznit će se za prekršaj fizička ili pravna osoba ako:...“ *Djelomično se prihvaća. Promijenjen je predmetni članak na način da je primjereno uvedena odgovornost pravne osobe.*

HRVATSKA STRUKOVNA UDRUGA EKSPERATA I SUDSKIH VJEŠTAKA: članak 70.

Dodati alineju 3 „3. Iz javno dostupnih baza namjere prodaje/ponude uz odgovarajuću evaluaciju“ *Ne prihvaća se. S obzirom da se predloženi Zakon donosi kako bi se smanjila mogućnost manipulacija s podacima i procjenama, nije prihvatljivo propisivanje iz primjedbe s obzirom da se upravo u tom dijelu otvara najveći prostor za zlouporabu.*

HRVATSKA STRUKOVNA UDRUGA EKSPERATA I SUDSKIH VJEŠTAKA:

Kako će vjerojatno ovaj zakon stupiti na snagu puno prije nego što se ostvare temeljne pretpostavke za korištenje poredbene metode (javno dostupne baze podataka), posebno jer je zakonom definiran rok za početak, ali nije definiran krajnji rok potpune funkcionalnosti navedene baze, potrebno je za prijelazno razdoblje zakonom dozvoliti korištenje javno dostupnih podataka o ponudi koji se mogu primijeniti uz odgovarajuću evaluaciju i obraćajući pažnju na isti način kako je predviđeno i za podatke o izvedenim transakcijama. Uostalom, ponuda je živi dio tržišta i svakako ima utjecaja na formiranje vrijednosti nekretnina. Zakon dolazi na već razvijenu djelatnost izrade procjena tj danas se u RH prosječno dnevno napravi oko sto procjena te bi svaki zastoj uzrokovan uvjetima iz ovog zakona imao velike posljedice za naručitelje i korisnike procjena posebno u segmentu privrede. *Ne prihvaća se. S obzirom da se predloženi Zakon donosi kako bi se smanjila mogućnost manipulacija s podacima i procjenama, nije prihvatljivo propisivanje iz primjedbe s obzirom da se upravo u tom dijelu otvara najveći prostor za zlouporabu. Sustav eNekretnina će se razvijati modularno kako bi što prije bio u primjeni, s time da će se osnovni podatci moći koristiti neposredno nakon usvajanja Zakona.*

HRVATSKA STRUKOVNA UDRUGA EKSPERATA I SUDSKIH VJEŠTAKA:

U Zakon se predlaže ugraditi: članak kojim će se definirati da je primjena metoda, sadržaja i načina procjene iz ovog zakona obavezna za procjene koje se rade po nalogu državne uprave, JLS i sudova dok se za ostale naručitelje preporuča primjena uz uvažavanje specifičnih potreba naručitelja i zakonske regulative kojoj podliježe; te članak kojim će se definirati da za sve što nije taksativno obuhvaćeno ovim zakonom vrijede European Valuation Standards koje izdaje TEGoVA (u AQR, koji je bio baza za stres test svih europskih banaka navedeno je da će, ako je tumačenje različito u različitim međunarodnim standardima, vrijediti tumačenje EVS-a). *Ne prihvaća se. S obzirom da se predloženi Zakon donosi kako bi se smanjila mogućnost manipulacija s podacima i procjenama, nije prihvatljivo propisivanje iz primjedbe, a svi međunarodni standardi uvažavaju specifičnosti lokalnih propisa.*

VLADIMIR KRTALIĆ, stalni sudski vještak za graditeljstvo i procjenu nekretnina: članak 10., stavak 1., članak 11. stavak 1.

Člankom 10., stavkom 1. je uređeno: „Procjenitelj u smislu ovoga Zakona je fizička osoba ovlaštena sudski vještak za procjenu nekretnina ili ovlaštena sudski procjenitelj imenovan u skladu s posebnim propisima“, a člankom 11. je uređeno: „Procjenitelj mora biti stručno osposobljen za procjene vrijednosti nekretnina...“ Republika Hrvatska još nije donijela Zakon kojim se uređuje prisega i certificiranje sudskih vještaka, zadaće, prava, dužnosti, nagrade i naknade radi njihovog obavljanja poslova na županijskim odnosno trgovačkim sudovima, njihovo uvrštenje u elektronički popis prisegnutih i od suda certificiranih vještaka i tumača te ustroj Hrvatske udruge prisegnutih i od suda certificiranih vještaka. Stoga je nužno pokrenuti postupak izrade i donošenja Zakona o prisegnutim i od suda certificiranim vještacima. U postupku certifikacije utvrđuje se da li je vještak stručno osposobljen za procjenu vrijednosti nekretnina sukladno odredbama članka 11. iz Nacrta prijedloga Zakona o procjeni vrijednosti nekretnina. Hrvatska, kao punopravna članica Europske unije morala bi urediti status hrvatskih vještaka na razini njihovih kolega u državama članicama Europske unije. *Prihvaća se. Članak 11. je brisan, a uređenje ovlasti i kompetencija procjenitelja prepušteno nadležnom ministarstvu.*

VLADIMIR KRTALIĆ, stalni sudski vještak za graditeljstvo i procjenu nekretnina:

Struktura Zakona nije homogena. Neka pitanja trebalo bi urediti zakonom, neka pitanja uredbom – provedbenim aktom a neka pitanja smjernicama ili pravilnikom. Predlagatelj Zakona je pokušao niz pravnih akata, kojima je uređen njemački sustav utvrđivanja tržišne vrijednosti nekretnina preuzeti i

urediti hrvatski sustav utvrđivanja tržišne vrijednosti nekretnina prijedlogom Zakona o procjeni vrijednosti nekretnina, s konačnim prijedlogom Zakona i Pravilnikom o metodama procjene vrijednosti nekretnina. Usporedbom njemačkog sustava utvrđivanja tržišne vrijednosti nekretnina može se utvrditi da su neka pitanja jednoznačno uređena, neka djelomično uređena, neka različito uređena a neka nisu uređena. *Ne prihvaća se. Predloženo zakonsko rješenje je napravljeno u skladu s pravnim i društvenim uvjetima u Republici Hrvatskoj.*

VLADIMIR KRTALIĆ, stalni sudski vještak za graditeljstvo i procjenu nekretnina:

Razlog za donošenje Zakona po hitnom postupku nije valjan, jer u postupku razrezivanja poreza na nekretnine ne primjenjuje se kao osnovica „Tržišna vrijednost nekretnine“, nego administrativno utvrđena „jedinstvena vrijednost“ koju službenik porezne uprave može samostalno utvrditi. Jedinstvena vrijednost nekretnine je apsolutna vrijednost, ona se može matematički egzaktno izračunati dok je tržišna vrijednost nekretnine procijenjena vrijednost, ona nije apsolutna vrijednost nego je ona približna vrijednost. Stoga se „približna vrijednost“, koja se ne može matematički egzaktno izračunati, ne može koristiti u upravnom postupku utvrđivanja poreza za određenu nekretninu. Naime, rješenje o porezu na nekretninu je upravni akt koji mora biti nedvojbena, u njemu se moraju primijeniti apsolutne vrijednosti, administrativno uređene, a ne približne vrijednosti. *Ne prihvaća se. Pogrešno su shvaćena obrazloženja nenormativnog dijela Zakona kao i načina na koji se određuje porez na nekretnine a koji je različit od poreza na promet nekretnina.*

VLADIMIR KRTALIĆ, stalni sudski vještak za graditeljstvo i procjenu nekretnina:

Pitanja koja su uređena u poglavlju 2. Procjenitelj, procjeniteljska povjerenstva i visoko povjerenstvo, poglavlju 5. Pribavljanje i izdavanje podataka za procjenu vrijednosti nekretnina i poglavlju 6. Nadzor, predlaže se djelomično urediti Izmenom i dopunom Zakona o prostornom uređenju a djelomično urediti Uredbom o procjeniteljskim povjerenstvima, sastavljanju zbirke kupoprodajnih cijena i približnim (orijentacijskim) vrijednostima zemljišta. Predlaže se Izmenom i dopunom Zakona o prostornom uređenju, po uzoru na njemački Građevinski zakonik (Baugesetzbuch), umjesto predloženim Zakonom o procjeni vrijednosti nekretnina, urediti slijedeća pitanja: povjerenstva za procjenu vrijednosti nekretnina; zadaće povjerenstava za procjenu vrijednosti nekretnina; tržišna vrijednost nekretnina; sastavljanje zbirke kupoprodajnih cijena; približne (orijentacijske) vrijednosti zemljišta; ovlasti povjerenstava za procjenu vrijednosti nekretnina; viša povjerenstva za procjenu vrijednosti nekretnina; ovlasti Vlade Republike Hrvatske da donese provedbene propise.

U poglavlju 9. Imovinski instituti uređenja građevinskog zemljišta, Zakona o prostornom uređenju (Narodne novine broj 153/13), pored ostalog, uređena je naknada u postupku prometa zemljištem u visini tržišne vrijednosti zemljišta. Da bi se mogao uspješno provoditi Zakon o prostornom uređenju nužno je urediti postupak utvrđivanja tržišne vrijednosti zemljišta, u naravi neizgrađene ili izgrađene zemljišne čestice. Stoga se predlaže Zakon o prostornom uređenju dopuniti, kako slijedi:

1) Dodati novo poglavlje 10. Utvrđivanje vrijednosti nekretnina kojim se uređuju: osnivanje i zadaće povjerenstva za procjenu vrijednosti nekretnina, pojam „tržišna vrijednost nekretnine“, sastavljanje zbirke kupoprodajnih cijena, izrada plana orijentacijskih vrijednosti zemljišta, osnivanje i zadaće viših povjerenstava za procjenu nekretnina te ovlasti Vlade Republike Hrvatske da donosi provedbene propise; 2) Ukinuti st. 6. čl. 196. Zakona o prostornom uređenju (Narodne novine broj 153/13); 3) Poglavlje 10. NADZOR postaje poglavlje 11. NADZOR, Poglavlje 11. PREKRŠAJNE ODREDBE postaje poglavlje 12. PREKRŠAJNE ODREDBE, Poglavlje 12. PRIJELAZNE I ZAVRŠNE ODREDBE postaje poglavlje 13. PREKRŠAJNE I ZAVRŠNE ODREDBE; 4) Pitanja koja se odnose na ustrojavanje i sastav procjeniteljskih povjerenstava, sastavljanje preglednog prikaza zbirke kupoprodajnih cijena, izrade plana približnih (orijentacijskih) vrijednosti zemljišta, obavljanje stručnih poslova za procjeniteljsko povjerenstvo te nadzor nad sastavljanjem zbirke kupoprodajnih cijena i izrade plana približnih (orijentacijskih) vrijednosti zemljišta predlaže se urediti provedbenim pravnim aktom – uredbom koju bi mogla donijeti Vlada Republike Hrvatske sukladno novom članku u novom predloženom Poglavlju 10. Zakona o prostornom uređenju, u kojem se navodi da Vlada Republike Hrvatske ima ovlasti za donošenje provedbenih propisa. Dostavljen je Ministarstvu i prijedlog sadržaja Uredbe o procjeniteljskim povjerenstvima, sastavljanju zbirke kupoprodajnih cijena i približnim (orijentacijskim) vrijednostima zemljišta *Ne prihvaća se. Nije prihvatljivo mijenjati cijeli postojeći*

sustav propisa, već novi propis prilagoditi postojećem sustavu.

VLADIMIR KRTALIĆ, stalni sudski vještak za graditeljstvo i procjenu nekretnina:

U Nacrtu prijedloga Zakona o procjeni vrijednosti nekretnina opći načini procjene vrijednosti nekretnina uređeni su sa samo pet članaka (22.-26.). Odredbama poglavlja 3. Opći načini procjene vrijednosti nekretnina, u naravi, posebno se ne uređuju opći načini procjene vrijednosti nekretnina nego se ovlašćuje ministra da donese Pravilnik o metodama za procjenu vrijednosti nekretnina kojim bi se uredila pitanja procjene tržišne vrijednosti nekretnina; pravilnikom, a ne uredbom. Do stupanja na snagu novog Pravilnika ostaje na važnosti Pravilnik o metodama procjene vrijednosti nekretnina (Narodne novine broj 79/14).

Predlaže se da Vlada Republike Hrvatske donese Uredbu o procjeni vrijednosti nekretnina, a ministar donese Smjernice za utvrđivanje tržišne vrijednosti nekretnina.

Uredba o procjeni vrijednosti nekretnina bi trebala preuzeti odredbe članaka 1. do 66. Pravilnika o metodama procjene vrijednosti nekretnina i imala bi status provedbenog akta kojeg donesi Vlada republike Hrvatske na temelju Zakona o prostornom uređenju. Smjernice bi trebale posebno obrazložiti pojedine odredbe (članke i stavke) Uredbe o procjeni vrijednosti nekretnina i preuzeti priloge iz Pravilnika o metodama procjene vrijednosti nekretnina (Narodne novine broj 79/14). Umjesto poglavlja IX. Procjembeni elaborat u prilogu smjernica predlaže se izraditi uzorak elaborata „Utvrđivanje tržišne vrijednosti neizgrađene građevne čestice“ i uzorak elaborata „Utvrđivanje tržišne vrijednosti izgrađene građevne čestice po uzoru njemačke Smjernice za utvrđivanje (prometne) tržišne vrijednosti zemljišne čestice. *Ne prihvaća se uvođenje novih pravnih akata koji nisu usklađeni s pravnim sustavom u Republici Hrvatskoj.*

VLADIMIR KRTALIĆ, stalni sudski vještak za graditeljstvo i procjenu nekretnina:

U poglavlju 4. Posebni načini procjene vrijednosti nekretnina posebno je uređeno utvrđivanje tržišne vrijednosti prava i tereta na nekretninama. Zakonom o vlasništvu i drugim stvarnim pravima uređena su prava koja treba uzeti u obzir u postupku procjene tržišne vrijednosti zemljišne čestice, primjerice: vlasništvo, ograničena stvarna prava (stvarna prava na tuđoj stvari: služnosti, stvarni tereti, pravo građenja, založno pravo) te javnopravna ograničenja na zemljišnoj čestici uređena posebnim propisima. Utvrđivanje vrijednosti prava i tereta na zemljišnoj čestici ubraja se u kompleksne zadatke kojima treba riješiti niz pitanja u koja se ubrajaju: urbanizam, vlasništvo, stanje tržišta nekretnina, posebna znanja iz matematike i graditeljstva. Stoga se utvrđivanje vrijednosti prava i tereta na zemljišnim česticama ubraja u specijalistička znanja koja nisu predmet pitanja koje donosi Hrvatski sabor nego pitanja koja uređuju stručnjaci u obliku donošenja smjernica, naputaka ili pravilnika. Stoga se predlaže da se ovo područje posebno uredi u Smjernicama (pravilniku) o utvrđivanju tržišne vrijednosti nekretnina kojeg donosi ministar. *Ne prihvaća se, jer je dijelu odredbi potrebno dati zakonsku snagu, a onda zbog homogenosti nije moguće odredbe cijepati u dva ili više propisa.*

VLADIMIR KRTALIĆ, stalni sudski vještak za graditeljstvo i procjenu nekretnina:

Bez uređene baze podataka o kupovnim cijenama zemljišnih čestica i plana približnih (orijentacijskih) vrijednosti zemljišta nije moguća uredna provedba Zakona o procjeni vrijednosti nekretnina. *Ne prihvaća se, jer će se sustav eNekretnine razvijati modularno upravo kako bi se nužni dijelovi mogli upotrijebiti neposredno nakon usvajanja predloženog Zakona.*

VLADIMIR KRTALIĆ, stalni sudski vještak za graditeljstvo i procjenu nekretnina:

Možebitnim izmjenama Zakona o prostornom uređenju i donošenjem predloženih uređaba, hrvatski sustav procjene tržišne vrijednosti nekretnina bio bi u potpunosti sukladan s njemačkim sustavom procjene tržišne vrijednosti nekretnina, sustavom koji je cjelovito postavljen 1960. godine i primjenjuje se u gotovo neizmijenjenom načinu do danas. *Ne prihvaća se. Nije prihvatljivo mijenjati postojeći sustav propisa u Republici Hrvatskoj.*

PRIMORSKO-GORANSKA ŽUPANIJA, UPRAVNI ODJEL ZA GOSPODARENJE IMOVINOM I OPĆE POSLOVE: članak 12., stavak 2.

Dopuniti na način da se iza riječi „povjerenstva“ i točke doda nova rečenica i glasi:

„Posebnim sporazumom utvrditi će se prava i obveze županija ili velikih gradova, a temeljem dogovorno preuzete obveze osnutka povjerenstva.“ *Ne prihvaća se. Osnutak i obveze povjerenstava ne mogu biti na dobrovoljnoj bazi zbog jedinstvenog postupanja na cijelom području Republike Hrvatske.*

PRIMORSKO-GORANSKA ŽUPANIJA, UPRAVNI ODJEL ZA GOSPODARENJE IMOVINOM I OPĆE POSLOVE: članak 13., stavak 3.

Iza riječi „koji“ dodati riječi „u pravilu“.

Ovo iz razloga što sve županije ili veliki gradovi nemaju službenike koji raspolažu stručnim znanjima iz područja procjene vrijednosti nekretnina. Naime procjenu vrijednosti nekretnina do sada su najčešće radili ovlašteni sudski vještaci za procjenu nekretnina koji nisu bili zaposleni u jedinicama lokalne i područne (regionalne) samouprave. *Ne prihvaća se. Razina stručnog znanja službenika nije potrebna za izradu procjena vrijednosti nekretnina, već za obradu podataka i to u suradnji s drugim članovima povjerenstva koji su stručnjaci iz svojeg područja. Također, rad u upravi podrazumijeva cjeloživotno obrazovanje i osobni razvoj službenika u cilju unaprjeđenja usluge građanima.*

PRIMORSKO-GORANSKA ŽUPANIJA, UPRAVNI ODJEL ZA GOSPODARENJE IMOVINOM I OPĆE POSLOVE: članak 65., stavak 1.

Nije sukladan odredbama Zakona o službenicima i namještenicima u lokalnoj i područnoj (regionalnoj) samoupravi (Narodne novine broj 86/08 i 61/11) stoga se predlaže brisanje ovog stavka.

Naime, poglavljem V. navedenog Zakona propisana je Odgovornost za povrede službene dužnosti službenika i namještenika upravnih tijela jedinica lokalne i područne (regionalne) samouprave, a između ostalog i tijela za vođenje postupka zbog povrede službene dužnosti. Tako je člankom 57. istog Zakona propisano da postupak zbog teške povrede službene dužnosti pokreće pročelnik upravnog tijela ili osoba koju on za to ovlasti danom predaje zahtjeva za pokretanje postupka nadležnom službeničkom sudu. Postupak zbog povrede službene dužnosti protiv pročelnika upravnog tijela pokreće općinski načelnik, gradonačelnik, odnosno župan.

S obzirom na navedeno nema zakonske osnove da ministar pokreće postupak zbog teške povrede službene dužnosti za službenike upravnih tijela jedinica lokalne i područne (regionalne) samouprave. Na taj način se ograničava samostalnost rada lokalne samouprave i područne (regionalne) samouprave. Zakonom koji se odnosi na djelokrug lokalne i područne samouprave jasno je propisano kome za svoj rad odgovaraju lokalni službenici i namještenici. *Ne prihvaća se. Posebnim zakonima je moguće tražiti odgovornost za nepostupanje po odredbama tih zakona.*

DAMIR BOROVIĆ, dipl. ing. građ.: članak 2., stavak 2. i na ostalim mjestima u tekstu Nacrta

U tekstu Nacrta prijedloga Zakona na mjestima gdje se spominju „ovlašteni sudski vještaci za procjenu nekretnina“ dodati i „ovlašteni sudski vještaci za graditeljstvo“. Iz sadašnjeg teksta Nacrta proizlazi kako stalni sudski vještaci za graditeljstvo ne bi više mogli u sudskim postupcima obavljati one dijelove vještačenja koji se odnose na procjenu vrijednosti nekretnine, a da pri tome ne budu u suprotnosti s tekstem Zakona o procjeni vrijednosti nekretnina. Navedeno će u sudskoj praksi proizvesti nevažećim one procjene vrijednosti nekretnina koje će izraditi imenovani sudski vještak za graditeljstvo, a ne ovlašteni sudski vještak za procjenu nekretnina ili ovlašteni sudski procjenitelj.

Ovlaštenim sudskim vještacima za graditeljstvo bi trebalo dozvoliti u okviru njihovog imenovanja i djelokruga rada obavljati i procjene vrijednosti nekretnina. *Ne prihvaća se. Nije prihvatljivo da se svi ovlašteni sudski vještaci za graditeljstvo ovlaste i za procjene nekretnina, jer svi ne poznaju problematiku niti se bave procjenama. Naprotiv, moguće je izvršiti doregistraciju i postati „stalni sudski vještak za graditeljstvo i procjenu nekretnina“.*

ZVONIMIR AJDUK, dipl.ing.građ.: članak 2., stavak 2. i članak 10., stavak 1.

U navedenom članku te općenito u tekstu Nacrta prijedloga Zakona postoji terminološka neusklađenost naziva stručnjaka koji mogu obavljati procjene vrijednosti nekretnina, te edukacijska neuravnoteženost (vještaka i procjenitelja) stručnjaka.

U Zakonima RH (npr.:Zakon o izvlaštenju i određivanju naknade Narodne novine broj 74-1389/2014) za stručnjake koji mogu obavljati procjene nekretnina koriste se termini „ovlašteni sudski vještak ili

ovlaštenu procjenitelj“, a u aktualnom Nacrtu prijedloga zakona o procjeni vrijednosti nekretnina nalaze se termini za stručnjake procjene „ovlaštenu sudski vještak za procjenu nekretnina ili ovlaštenu sudski procjenitelj“ .

Kako Zakon o sudovima (Narodne novine broj 28-473/2013.) koristi termine „stalni sudski vještak“ (čl.125-127) i „stalni sudski procjenitelj“ (članci 128. i 129.) uvođenje novih termina nepotrebno je i otvara prostor mogućem pogrešnom tumačenju kvalifikacije stručnjaka za procjenu vrijednosti nekretnina.

Ima li se u vidu - da se u čl.1. Pravilnik o stalnim sudskim procjeniteljima (Narodne novine broj 64-777/1998, 88-2816/2008) definiraju traženi uvjeti za osobu procjenitelja na razini da ista „ima završenu srednju stručnu školu, koja ima ili je imala dozvolu za obavljanje obrtničke djelatnosti, ili se bavila poljoprivredom odnosno šumarstvom“ – jasno je da ovakav stručnjak nije kvalificiran za samostalnu procjenu vrijednosti nekretnina. S druge strane se u članku 2. Pravilniku o stalnim sudskim vještacima (Narodne novine broj 38-677/2014) traži završetak odgovarajućeg studija, a samo iznimno ako nema odgovarajućeg studija dopušta se odgovarajuća srednja škola uz minimalno 12-godišnje radno iskustvo. Predlaže se stoga brisanje riječi „za procjenu nekretnina“ iza riječi „stalni sudski vještaci“ u članku 2., stavku 2., te iza riječi „stalni sudski vještak“ u članku 10., stavku 1. *Djelomično se prihvaća i to u dijelu usklađenja s propisima koji uređuju imenovanja stalnih sudskih vještaka i stalnih sudskih procjenitelja. Predloženi Zakon predstavlja poseban zakon koji se odnosi na procjene vrijednosti nekretnina i detaljnije opisuje dijelove koji su potrebni za primjenu istog. Naime, stalnih sudskih vještaka ima i iz drugih područja koje nemaju poveznice s nekretninama, te je bilo nužno točno propisati koji to stalni sudski vještaci mogu obavljati poslove procjene vrijednosti nekretnina. Kompetencije i uvjete za imenovanja određuju propisi nadležnog ministarstva.*

ZVONIMIR AJDUK, dipl.ing.građ.: članak 10., stavak 2. i članak 66., stavak 2. uz osvrt na članak 2., stavak 2.

Postoji kontradiktornost između članka 2. s jedne strane i članaka 10. i 66. s druge strane. U članku 2., stavku 2. jasno se ističe da je procjena multidisciplinarni postupak, a u članku 10., stavku 2. i članku 66., stavku 2. se inzistira na samostalnom radu jedne osobe. Predlaže se stoga brisanje riječi „samostalno“ u člancima 10. i 66. *Prihvaća se.*

PROAGENT d.o.o., BUZET - VLATKO MRVOŠ - stalni sudski procjenitelj građevinske struke:

S obzirom da će uskoro biti donesen Zakon o procjeni vrijednosti nekretnina, moli da se temeljem toga u Zakonu o upravljanju i raspolaganju imovinom u vlasništvu Republike Hrvatske (Narodne novine broj 94/13) u dolje navedenim člancima izmjeni odnosno dopuni članak 50., točka (2) na način da on glasi: "Tržišnu vrijednost utvrđuju stalni sudski vještaci i procjenitelji s liste koja će biti uspostavljena pri Državnom uredu temeljem provedenog javnog natječaja, a u skladu s metodama procjene koje propisuje Zakon o procjeni nekretnina. *Ne prihvaća se jer nije predmet ovoga Zakona.*

PROAGENT d.o.o., BUZET - VLATKO MRVOŠ - stalni sudski procjenitelj građevinske struke:

Isto predlaže i u Uredbi o metodama procjene tržišne vrijednosti, naknade za osnivanje prava građenja i naknade za osnivanje prava služnosti na nekretninama u vlasništvu Republike Hrvatske (Narodne novine broj 127/13)

Članak 2.

(1) Državni ured za upravljanje državnom imovinom (u daljnjem tekstu: Državni ured) će na temelju provedenog javnog natječaja izabrati sudske vještake ili procjenitelje s popisa stalnih sudskih vještaka i procjenitelja, koji će utvrđivati tržišnu vrijednost nekretnina u vlasništvu Republike Hrvatske, naknadu za osnivanje prava građenja te naknadu za osnivanje prava služnosti na nekretninama u vlasništvu Republike Hrvatske.

(2) Vještaci i procjenitelji iz stavka 1. ovoga članka izabiru se na rok od 4 godine. S izabranim vještakom ili procjeniteljem Državni ured zaključuje ugovor, kojim se reguliraju međusobna prava i obveze te raskidni uvjeti.

Predlaže i da Sudovi ovlaštenim sudskim vještacima i procjeniteljima uz Rješenje o imenivanju izdaju iskaznice koje će služiti kao dokaz za „Opravdani interes za pribavljanje podataka“ i dr. *Ne prihvaća se. Navedena Uredba je stavljena van snage u Narodnim novinama broj 145/14.*

HRVATSKA UDRUGA POSLODAVACA: članak 2., stavak 2.

U stavku 2. navedeno je da procjenu vrijednosti nekretnina provode ovlašteni sudski vještaci i procjenitelji. Kako iz dosadašnje prakse nismo ustanovili da ima sudskih vještaka nadležnih za izradu procjena, a da nisu neke od tehničkih struka, molimo da se prije primjene Zakona u suradnji s Ministarstvom pravosuđa naznači da sudskim vještacima s područja procjena nekretnina mogu postati i osobe ekonomske struke, osobito iz razloga što Zakon u članku 11., stavak 1. posebno ističe kako procjenitelj mora biti stručno osposobljen za procjene vrijednosti nekretnina što uključuje razumijevanje načela ekonomske teorije, primijenjenu ekonomiju nekretnina te poslovanje i financije. Dodatno, Zakon propisuje da se troškovna metoda primarno koristi za utvrđivanje vrijednosti izgrađenih čestica na kojima se nalaze zgrade javne namjene i druge građevine koje svojim oblikom nisu izgrađene sa svrhom stvaranja prihoda (članak 25. stavak 5. i 6.), dok se preostale dvije metode - poredbena i prihodovna koriste za ostale nekretnine (za utvrđivanje vrijednosti zemljišta, nekretnina za stanovanje, nekretnine kojima je svrha stvaranje prihoda), što su upravo metode za koje su primarno potrebna znanja iz područja ekonomije. *Ne prihvaća se. Postoje stalni sudski procjenitelji i vještaci koji su upravo ekonomske struke. Procjenitelji i vještaci imaju nekoliko strukovnih udruga te se potrebno raspitati oko uvjeta stjecanja ovlaštenja. U današnje vrijeme nije više održivo stanje da svatko i svakako može procjenjivati vrijednosti nekretnina, ili da procjene vrijednosti nekretnina budu netransparentne na razini zatvorenih društava.*

HRVATSKA UDRUGA POSLODAVACA: članak 5.

Koji je odnos ovog Zakona i postojeće obveze javnog bilježnika da o svakom pravnom poslu raspolaganja nekretninama obavijesti Poreznu upravu? Porezna uprava već posjeduje zbirku koja se namjerava ustrojiti ovim Zakonom pa bi možda bilo brže i lakše da se koristi postojeća zbirka, umjesto da se radi još jedna zbirka i povećavaju postojeće obveze sudionika u pravnom poslu raspolaganja nekretninama. *Ne prihvaća se. Obaveze sudionika u pravnom prometu nekretnina bi se zanemarivo povećale u odnosu na nekompatibilnost poslovanja, svrhe i kompetencija porezne uprave prema procjeniteljskim povjerenstvima.*

HRVATSKA UDRUGA POSLODAVACA: članak 11.

Nejasno je što točno znači da procjenitelj mora biti stručno osposobljen za procjene vrijednosti nekretnina, kako se to znanje mjeri. Nema jasnog kriterija za ocjenu osposobljenosti. Također je nejasno održavanje stručnosti procjenitelja. Što to znači, kako se to mjeri i tko to određuje? Molimo pojašnjenja. *Prihvaća se. Članak 11. je brisan, a uređenje imenovanja i kompetencija procjenitelja prepušteno nadležnom ministarstvu.*

HRVATSKA UDRUGA POSLODAVACA: članak 13.

Precizno je definirano tko može biti predsjednik i zamjenik i jedan član Povjerenstva. Zašto nema definicije (detaljnije) za ostala dva člana povjerenstva? Jedan član bi svakako trebao biti iz bankarskog sektora? Nije jasno hoće li povjerenstvo prihvaćati sve cijene iz kupoprodajnih ugovora, ugovora o najmu i na osnovu njih raditi plan približnih vrijednosti za pojedine kvartove ili će se svaki ugovor detaljno razmatrati te ako predstavlja ekstrem u bilo kojem smjeru odbaciti iz statistike. Hoće li nekretnine biti stvarni iznosi iz ugovora ili će to povjerenstvo prije verificirati s obzirom na ekstreme (ugovori ne moraju uvijek predstavljati stvarnu TV iz različite motivacije kupca ili prodavatelja. najmoprimca ili najmodavca)? Kako će izgledati Izvješće o tržištu nekretnina - hoće li se bazirati samo na ostvarenim kupoprodajama i ugovorima o najmu - u ruralnim dijelovima RH uopće nema transakcija - kako će njihovo izvješće izgledati? *Prihvaća se djelomično. Uvedeni su novi stavci koji određuju da se jedan član povjerenstva imenuje iz redova županijskih zavoda za prostorno uređenje, akademske, znanstvene ili stručne zajednice, te jedan član iz redova posrednika u prometu nekretnina. Bankarski sektor predstavlja direktno zainteresiranu stranu, tj jedan je od naručitelja procjembenih elaborata i kao takav nije primjeren za sudjelovanje u radu povjerenstava. Nadalje, zakonima se ne mogu raspisati sva znanja kojima sudionici u provedbi trebaju raspolagati.*

HRVATSKA UDRUGA POSLODAVACA: članak 20.

Definirati iz kojeg sektora trebaju biti ostala dva člana visokog povjerenstva. *Djelomično se prihvaća dodavanjem novog stavka.*

HRVATSKA UDRUGA POSLODAVACA: članak 24., stavak 6.

U stavku 6. navedeno je da u slučaju posebnih značajnih obilježja procjenjivane nekretnine za koju ne postoje prikladni podaci koji omogućuju jednoznačnu procjenu vrijednosti nekretnine prema metodama koje propisuje Zakon, za potporu i provjeru rezultata primijenjene metode dozvoljeno je korištenje drugih metoda i postupaka. Međutim, primjena drugih metoda može značajno odstupiti od metode primijenjene sukladno odredbama Zakona, posebno u slučaju procjene nekretnine na lokalitetu na kojemu nema usporedivih transakcija, ili postoji samo jedna, stoga dozvola primjene drugih metoda u svrhu potpore odabrane potpuno gubi smisao kada odabrana metoda sukladno Zakonu ne može biti potkrijepljena dovoljnim brojem realiziranih transakcija (poredbena). Konkretno, kod procjene zemljišta na lokalitetu na kojemu nema transakcija, korištenje niti jedne od predviđene tri metode Zakona nije primjenjivo, stoga zašto ne dozvoliti primjenu rezidualne metode koja dedukcijom dolazi do moguće vrijednosti zemljišta. *Ne prihvaća se. Spomenuta rezidualna metoda koristi pretpostavke investitora a ne podatke tržišta i kao takva ne dovodi do tržišne vrijednosti nekretnine što je svrha predloženoga Zakona.*

HRVATSKA UDRUGA POSLODAVACA: članak 25.

Zakonom je predviđeno da se procjene tržišnih vrijednosti mogu raditi korištenjem tri metode, pri čemu se poredbena metoda (članak 25. Stavak 1.) koristi za utvrđivanje tržišne vrijednosti nekretnine iz najmanje tri kupoprodajne transakcije poredbenih nekretnina. Slijedom navedenog, primjena Zakona bi trebala ići paralelno s uspostavljanjem sustava eNekretnine, budući se do podataka o realiziranim kupoprodajama bez uspostavljenog sustava eNekretnina dolazi otežano, ako uopće, posebice na mjestima gdje je promet nekretninama ograničen, a radi se o nekretninama koje bi se po svojim obilježjima trebale procjenjivati poredbenom metodom. Naime, tvrtke koje se bave izradom procjena - posebice tvrtke koje rade procjene vrijednosti nekretnina za banke - godišnje izrađuju više tisuća procjena. Bez uspostave sustava eNekretnina uz istodobnu obvezu korištenja podataka o realiziranim transakcijama takve tvrtke neće moći isporučivati procjene u rokovima koji će podržavati proces kreditiranja, te će Zakon direktno utjecati na značajno usporavanje procesa kreditiranja. *Ne prihvaća se. Sustav eNekretnina će se razvijati modularno kako bi što prije bio u primjeni, s time da će se osnovni podatci moći koristiti neposredno nakon usvajanja Zakona. Osim navedenog, Republika Hrvatska bit će jedna od rijetkih zemalja Europske unije koja ima izgrađen sustav podataka za procjenitelje.*

HRVATSKA UDRUGA POSLODAVACA: članak 58., stavak 3.

Nejasno je kako će procjeniteljska povjerenstva (članak 12.) utvrđivati da su nastupile upravo takve okolnosti. Hoće li se takve transakcije uklanjati iz eNekretnina? Odrađuje li to povjerenstvo? Rade li verifikaciju svih transakcija? Prilikom izrade procjene vrijednosti nekretnina pored navedenih podataka u stavku 1. ovoga članka, potrebno je 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, njenu površinu, naziv ulice/trga, kućni broj, kat i godinu građenja. Ako se za kuću navede broj čestice, zk.ul. i katastarska općina, onda se jednostavno može doći do vlasnika i prethodnog vlasnika iz povijesnog izvotka. Gdje je tu zaštita osobnih podataka osoba u transakciji? *Ne prihvaća se. Prigovor po pitanju zaštite osobnih podataka nije opravdan, jer Zakon o zaštiti osobnih podataka točno propisuje korištenje podataka i odredbe istoga se uvažavaju i u predloženom nacrtu Zakona.*

HRVATSKA UDRUGA POSLODAVACA: članak 58., stavak 6.

Znači li to da ako nemamo podatke o vrijednosti kolaterala za poslovne prostore u npr. Virovitici da možemo uzeti podatke koje imamo recimo za Varaždin ili Karlovac? Tko određuje što može biti zamjensko područje sa dovoljno informacija o transakcijama? *Ne prihvaća se. Nije jasna primjedba niti prijedlog. Pitanja koja su postavljena rješavaju se prema načelima postavljenim u Zakonu i Pravilniku - Izvori podataka za utvrđivanje općih vrijednosnih odnosa, Interkvalitativno izjednačenje, i sl.*

HRVATSKA UDRUGA POSLODAVACA: članak 60.

U slučaju nedostatka javno dostupnih podataka za trošak gradnje i održivog vijeka korištenja građevina u Republici Hrvatskoj, isti mogu biti preuzeti iz javno dostupnih podataka zemalja članica Europske unije uz uvažavanje posebnosti. Zašto nam podaci koje smo do sada koristili Bilten IGH ili podaci koje izdaje MGIPU nisu dovoljno dobri već treba prihvaćati podatke od članica EU koje su puno razvijenije zemlje nego RH? Uvođenje poreza na nekretnine nije valjan razlog za donošenje Zakona po hitnom postupku. Ovaj Zakon je od najšire društvene važnosti i po svojem opsegu i pitanjima koje obrađuje i zahtjeva redovnu zakonsku proceduru i najširu javnu raspravu. *Ne prihvaća se. Predloženim Nacrtom zakona nije nigdje propisano da se ne mogu koristiti podatci iz Biltena IGH. Nacrt zakona, kao i važeća Uredba o procjeni vrijednosti nekretnina traže transparentnost, argumentiranost i izradu procjena vrijednosti nekretnina koje moraju proizlaziti iz tržišnih podataka. U protivnom moguće su neograničene manipulacije s podacima i u konačnici s rezultatima. Hitan postupak donošenja zakona predlaže se iz opravdanih razloga koje ocjenjuje u redovnoj proceduri prvo Vlada Republike Hrvatske a potom Sabor.*

HRVATSKI TELEKOM d.d.: članak 35.

Potrebno je posebno naglasiti da postavljanje svjetlovodnih vodova u postojeće zaštitne cijevi ili na stupove nadzemne niskonaponske elektroenergetske mreže ne utječe na povećanje stupnja okrnjenosti nekretnine. Direktiva 2014/61/EU o mjerama za smanjenje troškova postavljanja elektroničkih mreža velikih brzina promiče zajedničko korištenje postojeće fizičke infrastrukture i omogućavanje učinkovitijeg postavljanja nove fizičke infrastrukture kako bi trošak uvođenja takvih mreža bio što niži. RH ima obvezu implementirati ovu Direktivu u svoje zakonodavstvo, a što znači maksimalno smanjiti troškove postavljanja elektroničkih komunikacijskih mreža velikih brzina. Povećanje stupnja okrnjenosti nekretnine zbog postavljanja svjetlovodnih vodova, uzrokovao bi povećanje troškova postavljanja elektroničkih mreža velikih brzina. *Prihvaća se.*

HRVATSKI TELEKOM d.d.: članak 36., stavak 2.

Ovaj stavak trebalo bi uskladiti s gore navedenim prijedlogom dopune članka 35., tako da se posebno naglasi: (i) kod postojeće podzemne ili nadzemne infrastrukture zaštitni pojas ne povećava se zbog postavljanja svjetlovodnih vodova u tu infrastrukturu; (ii) kod integrirane infrastrukture određuje se jedan zaštitni pojas, a stupanj okrnjenosti opterećene nekretnine određuje se prema važnosti i veličini integrirane infrastrukture, a ne prema broju zaštitnih pojaseva pojedinih vodova u sklopu integrirane infrastrukture. *Obrazloženje: kao u članku 35. Prihvaća se.*

OSJEČKO – BARANJSKA ŽUPANIJA, UPRAVNI ODJEL ZA PROSTORNO UREĐENJE I GRADITELJSTVO:

Prema članku 135. stavku 3. Ustava Republike Hrvatske (Narodne novine, broj 56/90, 135/97, 8/98, 113/00, 124/00, 28/01, 41/01, 55/01, 76/10, 85/10 i 5/14) „Poslovi lokalnog i područnog (regionalnog) djelokruga uređuju se zakonom“. Zakon koji uređuje te poslove je Zakon o lokalnoj i područnoj (regionalnoj) samoupravi (Narodne novine, broj 19/13 – pročišćeni tekst), a sukladno članku 83. stavku 2. Ustava Republike Hrvatske riječ je o organskom zakonu. Slijedom navedenog, postavlja se pitanje ustavnosti prijedloga jer isti nije organski zakon, a njime se predlaže proširenje poslova županija i velikih gradova. U prijedlogu Zakona nisu navedeni troškovi koje će uzrokovati njegovo provođenje. Pored problema dodatnog osiguranja sredstava javlja se i problem ograničenja mase

sredstava za plaće zaposlenih u jedinicama lokalne i područne (regionalne) samouprave koje je propisano člankom 14. Zakona o plaćama u lokalnoj i područnoj (regionalnoj) samoupravi (Narodne novine, broj 28/10). Bilo bi neophodno dodijeliti dio poreza na promet nekretnina županijama koja bi se sredstva koristila za provedbu prijedloga Zakona. Obzirom da je jedan od razloga donošenja ovog Zakona i stvaranje preduvjeta za uvođenje poreza na nekretnine, dio tog poreza trebao bi biti dodijeljen županijama. Predlaže se povjeravanje navedenih poslova Poreznoj upravi tim više jer je prijedlogom Zakona obvezan član procjeniteljskih povjerenstava predstavnik Porezne uprave. *Ne prihvaća se. Zakonom se dodjeljuju poslovi JLP(R)S-ima prema istom načelu kako su i drugi poslovi dodijeljeni. Za izdavanje podataka naplaćivat će se naknada, a poslovi prikupljanja podataka ne traže aktivnosti punog radnog vremena službenika.*

HRVATSKA GOSPODARSKA KOMORA – Strukovna skupina posrednika u prometu nekretnina:
članak 13., stavak 5.

Izmijeniti tako da glasi: „(5) Obvezni član povjerenstva je i predstavnik ministarstva nadležnog za financije, Porezne uprave, kojega predlaže ravnatelj Porezne uprave i posrednik u prometu nekretnina koji obavlja djelatnost na području županije, Grada Zagreba, odnosno velikog grada, kojega predlaže Hrvatska gospodarska komora, odnosno Županijska komora.“ *Prihvaća se dodavanjem novih stavaka u izmijenjenom obliku.*

HRVATSKA GOSPODARSKA KOMORA – Strukovna skupina posrednika u prometu nekretnina:
članak 20., stavak 5.

Izmijeniti tako da glasi: „(5) Obvezni član visokog povjerenstva je i predstavnik ministarstva nadležnoga za poslove financija, Porezne uprave, kojega predlaže ministar nadležan za poslove financija i posrednik, član Udruženja poslovanja nekretninama pri Hrvatskoj gospodarskoj komori, kojega predlaže Hrvatska gospodarska komora.“

Praksa pokazuje da u procjenama koje izrađuju procjenitelji postoje odstupanja (ponekad i vrlo velika kod procjene iste ili vrlo slične nekretnine) što stvara iskrivljenu sliku o vrijednosti nekretnina. Posrednici u prometu nekretnina kontinuirano prate stanje na tržištu i imaju pravu informaciju o tržišnoj vrijednosti nekretnine, odnosno o cijeni koja se za određenu vrstu nekretnine može u tom trenutku postići na tržištu. Za razliku od procjenitelja, mišljenje o tržišnoj vrijednosti nekretnine koje daju dva ili više posrednika je gotovo identično, odnosno postoje vrlo mala odstupanja.

Predstavnici ministarstva financija, porezne uprave imaju informaciju o ugovorenim vrijednostima nekretnina, na temelju prijave poreza poreznih obveznika ili ugovora o kupoprodaji koje u poreznu upravu dostave javni bilježnici. Međutim, praksa je pokazala da javni bilježnici ne dostavljaju uvijek sve ugovore u poreznu upravu. Redovito dostavljaju ugovore koje su sami sačinili ili solemnizirali, ali ne uvijek i ugovore na kojima su samo ovjerali potpis, a ponekad i sami obveznici poreza na promet nekretnina ne dostavljaju poreznu prijavu u Poreznu upravu. Za razliku od njih posrednici u prometu nekretnina imaju vrlo kvalitetnu bazu podataka o vrijednosti svih nekretnina za koje su posredovali, i onih koje su njihovim posredovanjem kupljenje / prodane, ali i onih za koje nisu uspjeli pronaći kupca. Takve nekretnine od strane procjenitelja mogu biti i procijenjene na veliku vrijednost, a na tržištu njihova vrijednost može biti višestruko manja, budući da za njih ne postoji interes, pa prilikom kupoprodaje postižu nisku cijenu. U cilju dobivanja prave vrijednosti nekretnina potrebno je da član povjerenstva i visokog povjerenstva bude predstavnik posrednika, budući da isti mogu dati realnu sliku o vrijednosti nekretnina na tržištu. *Ne prihvaća se. Posrednici u prometu nekretnina ne odgovaraju djelokrugu rada visokog povjerenstva.*

HRVATSKA GOSPODARSKA KOMORA – Sektor bankarstva: članak 11.

Ovim člankom utvrđuje se stručna osposobljenost koju procjenitelj vrijednosti nekretnina mora posjedovati i održavati pri čemu ostaje nejasno kako se to namjerava postići, odnosno kako se to znanje mjeri i u čijoj je nadležnosti provjera tih sposobnosti. Trebalo bi zakonski propisati obvezu provođenja edukacije i polaganja stručnog ispita iz tog područja. *Prihvaća se. Članak 11. je brisan, a uređenje imenovanja i kompetencija procjenitelja prepušteno nadležnom ministarstvu.*

HRVATSKA GOSPODARSKA KOMORA – Sektor bankarstva: članak 13.

Trebalo bi jasno definirati tko su ostala dva člana povjerenstva, a jedan bi svakako trebao biti iz bankarskog sektora. *Prihvaća se djelomično. Uvedeni su novi stavci koji određuju da se jedan član povjerenstva imenuje iz redova županijskih zavoda za prostorno uređenje, akademske, znanstvene ili stručne zajednice, te jedan član iz redova posrednika u prometu nekretnina. Bankarski sektor predstavlja direktno zainteresiranu stranu, tj jedan je od naručitelja procjemenih elaborata i kao takav nije primjeren za sudjelovanje u radu povjerenstava. Nadalje, zakonima se ne mogu raspisati sva znanja kojima sudionici u provedbi trebaju raspolagati.*

HRVATSKA GOSPODARSKA KOMORA – Sektor bankarstva: članak 14.

Ostaje nejasno hoće li povjerenstvo prihvaćati sve cijene iz kupoprodajnih ugovora, ugovora o najmu, itd. i na osnovu njih raditi plan približnih vrijednosti za pojedine gradske četvrti ili će se svaki ugovor detaljno razmatrati te ako predstavlja ekstrem u bilo kojem smjeru odbaciti iz statistike. Također se postavlja pitanje hoće li sadržaj eNekretnine biti stvarni iznosi iz ugovora ili će to povjerenstvo prije verificirati (obraditi) obzirom na ekstreme. Naime, ugovori ne moraju uvijek predstavljati stvarnu tržišnu vrijednost, zbog različite motivacije kupca / prodavatelja, najmoprimca / najmodavca.

Nije jasno kako će izgledati Izvješće o tržištu nekretnina, odnosno hoće li biti bazirano isključivo na ostvarenim kupoprodajama i ugovorima o najmu. Primjerice u ruralnim dijelovima RH uopće nema transakcija - kako će u takvim slučajevima biti sastavljeno Izvješće? *Ne prihvaća se. Nije jasna primjedba niti prijedlog.*

HRVATSKA GOSPODARSKA KOMORA – Sektor bankarstva: članak 20.

Potrebno je jasno odrediti iz kojeg sektora dolaze ostala dva člana visokog povjerenstva. *Prihvaća se dodavanjem novog stavka.*

HRVATSKA GOSPODARSKA KOMORA – Sektor bankarstva: članak 58., stavak 2.

Stavkom 2. članka 58. određeno je da prilikom izrade procjene vrijednosti nekretnina pored navedenih podataka u stavku 1. istoga članka, potrebno je 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. Također, ako se radi o izgrađenim katastarskim česticama potrebno je navesti i vrstu građevine, opis građevine, njenu površinu, naziv ulice/trga, kućni broj, kat i godinu građenja. Ukoliko se za kuću navede broj čestice, zk. ul. i katastarska općina - onda se jednostavno može doći do vlasnika i prethodnog vlasnika iz povijesnog izvotka. Postavlja se pitanje kako će se štititi osobni podatci osoba u transakciji. *Ne prihvaća se Prigovor po pitanju zaštite osobnih podataka nije opravdan, jer Zakon o zaštiti osobnih podataka točno propisuje korištenje podataka i odredbe istoga se uvažavaju i u predloženom nacrtu Zakona.*

HRVATSKA GOSPODARSKA KOMORA – Sektor bankarstva: članak 58., stavak 3.

Stavkom 3. članka 58. određeno je da se kupoprodajne cijene i drugi podatci koji su pod utjecajem neuobičajenih ili osobnih okolnosti iz stavka 1. istoga članka ne smatraju transakcijama po tržišnim uvjetima i nisu pogodne za procjenu vrijednosti nekretnina. Nejasno je hoće li ovakve nekretnine biti „izbačene“ iz eNekretnina, hoće li to odraditi povjerenstvo? *Ne prihvaća se. Nije jasna primjedba niti prijedlog.*

HRVATSKA GOSPODARSKA KOMORA – Sektor bankarstva: članak 58., stavak 6.

Stavkom 6. članka 58. određeno je kako je u slučaju nedostatka podataka na području nekretnine za koju se izrađuje procjena vrijednosti, moguće uz dodatnu analizu i interkvalitativno izjednačenje uporabiti druge podatke koji su dostupni na usporedivim područjima. Znači li to da ukoliko nemamo podatke o vrijednosti kolaterala za poslovne prostore npr. u Virovitici, možemo uzeti podatke koje imamo npr. za Varaždin ili Karlovac? Nejasno je tko određuje što može biti zamjensko područje s dovoljno informacija o transakcijama. *Ne prihvaća se. Nije jasna primjedba niti prijedlog.*

HRVATSKA GOSPODARSKA KOMORA – Sektor bankarstva: članak 60.

Člankom 60. propisuje se da u slučaju nedostatka javno dostupnih podataka za trošak gradnje i

održivog vijeka korištenja građevina u Republici Hrvatskoj, isti mogu biti preuzeti iz javno dostupnih podataka zemalja članica Europske unije uz uvažavanje posebnosti. Nije jasno zbog čega podaci koji su do sada korišteni (Bilten IGH ili podaci koje izdaje MGIPU) nisu dovoljno dobri već treba prihvaćati podatke od članica EU koje su puno razvijenije zemlje nego RH? *Ne prihvaća se. Predloženim Nacrtom zakona nije nigdje propisano da se ne mogu koristiti podatci iz Biltena IGH. Nacrt zakona, kao i važeća Uredba o procjeni vrijednosti nekretnina traže transparentnost, argumentiranost i izradu procjena vrijednosti nekretnina koje moraju proizlaziti iz tržišnih podataka. U protivnom moguće su neograničene manipulacije s podacima i u konačnici s rezultatima.*

HRVATSKA GOSPODARSKA KOMORA:

Predmetni propis ne bi trebalo donositi po hitnom postupku, poglavito jer je to pitanje dijelom riješeno važećom Uredbom i Pravilnikom, a ni uvođenje poreza na nekretnine ne opravdava žurnost postupka jer njegova primjena nije predviđena u 2015. godini. *Ne prihvaća se s obzirom na opsežne pripreme za uvođenje sustava eNekretnine i organizaciju procjeniteljskih povjerenstava, a što je moguće samo zakonskim putem.*

GRAD UMAG:

Iz predloženog sadržaja Zakona proizlazi da se nadležnost u provedbi istoga ne odnosi na upravna tijela manjih gradova i općina, već samo na upravna tijela županija, Grada Zagreba i velikih gradova i predlaže da se normativni okvir ovog Zakona proširi na sve jedinice lokalne i područne samouprave, neovisno o njihovoj veličini, dakle i na manje gradove i općine. Ovaj prijedlog motiviran je činjenicom da se, sukladno dosadašnjoj praksi, a prilikom provedbi odredbi dosadašnjih propisa, iskazala potreba da se u postupcima raspolaganja nekretninama u vlasništvu Grada Umaga, pobliže utvrde dodatna postupanja nadležnih tijela u svezi izrade procjene vrijednosti istih. Grad Umag ustrojio je odgovarajuće evidencije u svezi s raspolaganjem nekretninama u vlasništvu Grada Umaga. *Prihvaća se.*

ODVJETNIČKI URED MATUŠKO BLAŽEVIĆ - VUKOSAVIĆ: članak 13., članak 14. i članak 18.

Nacrt prijedloga Zakona o procjeni vrijednosti nekretnina omogućuje direktan sukob interesa koji leži u činjenici da županije odnosno Grad Zagreb (te gradonačelnik velikog grada) imenuju procjeniteljska povjerenstva, čijeg predsjednika i zamjenika predsjednika imenuje župan odnosno gradonačelnik Grada Zagreba iz redova službenika upravnih tijela županije odnosno Grada Zagreba, dakle, iz redova zaposlenika županija i Grada Zagreba, dok ostala tri člana povjerenstva također imenuje župan odnosno gradonačelnik Grada Zagreba iz redova procjenitelja, ali isti procjenitelji tijekom članstva u povjerenstvu ne smiju pružati procjeniteljske usluge pravnim i fizičkim osobama koje su protustranke Republici Hrvatskoj ili županiji odnosno Gradu Zagrebu, pa isti stoga djeluju također kao zaposlenici županija odnosno Grada Zagreba - odredba članka 13. Nacrta prijedloga Zakona. Pri tome, ta povjerenstva koja su sastavljena od zaposlenika županija i Grada Zagreba obavljaju poslove iz svoje nadležnosti koji su primjerice nabrojani u odredbi članka 14. prijedloga Zakona o procjeni vrijednosti nekretnina, a između ostalog daju stručne prijedloge i mišljenja u pripremi konačnih zaključaka u vezi prijedloga plana približnih vrijednosti i drugih podataka koji su nužni za procjenu vrijednosti nekretnina na temelju podataka iz zbirke kupoprodajnih cijena i druge slične poslove što znači da o njihovom radu ovisi formiranje podataka koji su nužni za procjenu vrijednosti nekretnina, odnosno da direktno utječu na formiranje visine vrijednosti nekretnina. Nadalje, u odredbi članka 18. prijedloga Zakona o procjeni vrijednosti nekretnina županije, Grad Zagreb, odnosno veliki grad dužni su na svom području osigurati, između ostalog, pripremu i unos podataka te vođenje zbirke kupoprodajnih cijena u eNekretnine, ažuriranje plana približnih vrijednosti, izvođenje i ažuriranje drugih podataka koji su nužni za procjenu vrijednosti nekretnina, izdavanje izvadaka iz zbirke kupoprodajnih cijena, izdavanje izvadaka iz plana približnih vrijednosti, vođenje i izlučivanje zbirke isprava i druge slične poslove. Dakle, sudski vještaci i procjenitelji nemaju izravan uvid u bazu svih podataka o kupoprodajnim cijenama, već im gradovi i županije serviraju izabrane cijene, dakle cijene koje su zaposlenici grada i županija izabrali iz zbirke kupoprodajnih cijena i zbirke približnih vrijednosti, kroz izvratke iz zbirke kupoprodajnih cijena odnosno izvratke iz zbirke približnih vrijednosti. Gdje je tu neovisnost sudskih vještaka i procjenitelja, odnosno kako se uopće ovdje može govoriti o njihovoj neovisnosti? Sve to ne

bi bilo tako problematično kad županije i Grad Zagreb ne bi istovremeno bili nadležni za vođenje postupaka izvlaštenja, odnosno da Grad Zagreb i drugi veliki gradovi ne bi istovremeno bili i korisnici izvlaštenja, dakle, obveznici plaćanja naknade za izvlaštene nekretnine u postupcima izvlaštenja, ali činjenica je isti to jesu. Posljedica je sljedeća: ovako predložene odredbe prijedloga Zakona o procjeni vrijednosti nekretnina dovest će izvlaštenike u još nepovoljniji položaj glede mogućnosti ostvarivanja prava na zakonitu tržišnu naknadu koja im pripada sukladno Ustavu Republike Hrvatske jer em što Grad Zagreb vodi postupak izvlaštenja i određuje naknadu koju taj isti Grad Zagreb treba i platiti vlasniku nekretnine (kadija te tuži, kadija ti sudi), em što taj isti Grad Zagreb izravno sudjeluje u formiranju visine cijena nekretnina koje se izvlašćuju?! Tako npr. Služba za vrednovanje nekretnina Grada Zagreba danas sudskim vještacima, koji nemaju uvida u kompletnu bazu podataka, već samo u izvatke kupoprodajnih cijena koje im dostavlja ta Služba za vrednovanje nekretnina Grada Zagreba, dostavlja cijene građevinskih zemljišta koja su se otkupljivala ili izvlašćivala radi izgradnje prometne ili komunalne infrastrukture u protekle dvije godine kad je na snazi bila nezakonita Odluka o utvrđivanju tržišne vrijednosti nekretnina (Službeni list Grada Zagreba broj 5/2012) koja je u odredbi članka 11., stavka 3. propisivala da će se vrijednost građevinskog zemljišta namijenjenog za izgradnju prometnice umanjiti za najmanje 33 % u odnosu na tržišnu vrijednost. Naknadno je ta nezakonita odluka slavljena van snage, međutim, usprkos toga Služba za vrednovanje nekretnina Grada Zagreba dostavlja sudskim vještacima takove nezakonite cijene koje su na nezakonit način formirane temeljem te nezakonite Odluke, te bi sudski vještaci temeljem tih nezakonitih cijena trebali izraditi procjembeni elaborat. Takovo što je posve nezakonito i zato u cijelosti neprihvatljivo. U zapadnim zemljama kao što je npr. Njemačka odbori sudskih neovisnih vještaka određuju vrijednosti cjenovnih blokova, a ne zaposlenici županija i gradova kao korisnika izvlaštenja. *Ne prihvaća se. Odredbe o sastavu, nadležnosti povjerenstava, te nadležnosti upravnih tijela županije, Grada Zagreba ili velikog grada članci 13., 14., 18. (sada 12., 13., 17.) sadrže elemente koji otklanjaju prigovor sukoba interesa, članak 12 (13) stavci 3. i 4. U pogledu prigovora da se ovim Zakonom izvlaštenike dovodi u još nepovoljniji položaj glede mogućnosti ostvarivanja prava na zakonitu tržišnu naknadu s obzirom na tijela koja vode postupak izvlaštenja i određuju naknadu, a koja su ujedno nadležna i za vrednovanje nekretnina napominje se da stranke koje nisu zadovoljne iznosom naknade za izvlaštenje imaju mogućnost zaštite svojih prava za koja drže da su povrijeđena ostvariti pred redovnim sudom. Osim navedenog, uvid procjenitelja u sve podatke o prometu nekretnina nije moguće sprovesti zbog odredbi Zakona o zaštiti osobnih podataka.*

ODVJETNIČKI URED MATUŠKO BLAŽEVIĆ - VUKOSAVIĆ: članak 51., stavci 1. i 3. i članak 52., stavak 1., uz osvrt na članak 3., stavak 1, točku 42. i članak 30., stavak 2.

Odredbe članka 51., stavka 1. i stavka 3. prijedloga Zakona te članka 52., stavka 1. prijedloga Zakona su sporne i protuustavne iz sljedećih razloga:

U postupcima izvlaštenja prema citiranom prijedlogu Zakona izvlašteniku će biti utvrđena naknada za izvlaštene nekretnine prema vrijednosti koju nekretnina ima u vrijeme donošenja rješenja o izvlaštenju (dan vrednovanja), ali prema karakteristikama koje je nekretnina imala prije nego što je određena namjena koju nekretnina ima u vrijeme vođenja postupka izvlaštenja (dan kakvoće). Pri tome, izvlašteniku će se tako utvrđena već umanjena naknada dodatno umanjiti za onaj iznos koji odgovara vrijednosti dobitaka koje će izvlaštenik ostvariti na ostalim svojim nekretninama kao posljedicu provedenog izvlaštenja, osobito zbog povećanja vrijednosti okolnog zemljišta zbog povećane mogućnosti gradnje i gospodarskog korištenja, pri čemu je kod procjene posljedičnih dobitaka moguće uzeti u obzir i neke druge dobitke koje će izvlaštenik eventualno imati zbog provedenog izvlaštenja.

Odredbe članka 51., stavka 1. i stavka 3. i članka 52., stavka 1. prijedloga Zakona suprotne su odredbama članka 50. stavka 1. i članka 14., stavka 2. Ustava Republike Hrvatske kao i samoj odredbi članka 3., stavka 1., točke 42. prijedloga Zakona, što je obrazloženo sljedećim razlozima:

a) Odredba članka 3., stavka 1., točke 42. prijedloga Zakona donosi definiciju pojam tržišne vrijednosti. Pojam „tržišne vrijednosti“ iz odredbe članka 52., stavka 1., koji je usklađen s odredbom članka 51., stavka 3. prijedloga Zakona, ne predstavlja tržišnu vrijednost definiranu odredbom članka 3., stavka 1., točke 42. prijedloga Zakona. Naime, tržišna vrijednost predstavlja vrijednost nekretnine na dan procjene (vrednovanja) iste prema stanju, namjeni i drugim karakteristikama na dan procjene iste nekretnine, a ne prema nekom ranijem stanju, ranijoj namjeni i ranijim karakteristikama.

Što se tiče naknade za izvlaštene nekretnine, određivanje naknade tržišne vrijednosti u postupcima izvlaštenja znači određivanje naknade prema karakteristikama, stanju i namjeni nekretnine u vrijeme oduzimanja, a ne prema nekom ranijem stanju, ranijoj namjeni i ranijim karakteristikama, kao što to protuustavno propisuju odredbe članka 51., stavka 3. i članka 52., stavka 1. prijedloga Zakona koje primjenjuju načelo prethodnog učinka.

Dakle, pojam tržišne vrijednosti je nespojiv s načelom prethodnog učinka koje načelo znači procjenu nekretnina prema nekom ranijem stanju, karakteristikama i namjeni nekretnina, koje se razlikuje od stanja, karakteristika i namjene nekretnina u vrijeme izvlaštenja.

To načelo prethodnog učinka u hrvatski pravni sustav uvedeno je kroz Zakon o izvlaštenju i određivanju naknade (Narodne novine broj 74/14) i kroz Uredbu o procjeni vrijednosti nekretnina (Narodne novine broj 74/14), a isto načelo u biti znači određivanje pravične naknade, a ne tržišne naknade. Naime, odredbom članka 46., stavka 3. te odredbom članka 47. u svezi sa člankom 25., stavkom 2. Zakona o izvlaštenju i određivanju naknade, kao i odredbom članka 33., stavka 1. Uredbe o procjeni vrijednosti nekretnina donositelj Zakona, odnosno Uredbe uveo je u sustav izvlaštenja novinu u odnosu na raniji Zakon o izvlaštenju (Narodne novine broj 9/94 i dr.). Navedena se novina sastoji u uvođenju tzv. načela prethodnog učinka (članak 3., stavak 1., točka 43. Uredbe o procjeni vrijednosti nekretnina), odnosno u tome da se vlasnicima nekretnina naknada za izvlaštene nekretnine utvrđuje i plaća prema vrijednosti nekretnine koju ona ima u trenutku donošenja rješenja o izvlaštenju (dan vrednovanja), ali prema onim svojstvima koja je nekretnina imala prije trenutka kada je određena namjena koja je razlog provođenja postupka izvlaštenja (dan kakvoće).

Primjerice, ako se neko zemljište izvlašćuje radi izgradnje ceste (te stoga u vrijeme izvlaštenja predstavlja građevinsko zemljište i izvlašćuje se kao građevinsko zemljište) ali je ranije, prije promjene namjene, bilo poljoprivredno zemljište, u postupku izvlaštenja njegova će se tržišna vrijednost, sukladno Zakonu i Uredbi, te prijedlogu Zakona o procjeni vrijednosti nekretnina utvrđivati prema onim uporabnim svojstvima koja je ta nekretnina imala prije nego što je prostornim planom ista prenamijenjena u građevinsko zemljište, dakle prema onim svojstvima i namjeni koje je nekretnina imala u vrijeme dok je imala status poljoprivrednog zemljišta.

Dakle, novi Zakon o izvlaštenju i određivanju naknade (Narodne novine broj 74/14) kao i s njime usklađeni prijedlog Zakona o procjeni vrijednosti nekretnina se glede određivanja naknade za izvlaštene nekretnine u bitnome razlikuju od ranijeg Zakona o izvlaštenju (Narodne novine broj 9/94 i dr.), a ta razlika se sastoji u tome što je temeljem ranijeg Zakona o izvlaštenju (Narodne novine broj 9/94 i dr.), izvlaštenik imao pravo na naknadu za izvlaštenu nekretninu u visini koju bi ta nekretnina mogla postići na tržištu prema onim svojstvima koja ta nekretnina zaista i ima u vrijeme donošenja rješenja o izvlaštenju, dok se prema Zakonu o izvlaštenju i određivanju naknade (Narodne novine broj 74/14) i prema prijedlogu Zakona o procjeni vrijednosti nekretnina visina naknade također određuje prema cijenama koje bi nekretnina mogla postići na tržištu danas, ali uzimajući u obzir ona svojstva koja je nekretnina nekada imala (prije promjene namjene). Nesporna je činjenica da vremenski odmak između dana kakvoće i dana vrednovanja može iznositi i nekoliko desetljeća. Dakle, u slučaju izvlaštenja zemljišta takvih karakteristika, izvlašteniku bi pripala naknada za izvlašteno zemljište kao za poljoprivredno zemljište i prema onim svojstvima koje je to zemljište imalo prije cca pedesetak godina. Drugim riječima, u gore navedenom slučaju nekretnina sa svojstvima koje je imala u vrijeme na koje se odnosi dan kakvoće više ne postoji, dakle, radi se o nekoj izmišljenoj fiktivnoj nekretnini koja je predmet procjene u postupku izvlaštenja. Međutim, odredbom članka 50., stavka 1. Ustava Republike Hrvatske propisano je da je zakonom moguće ograničiti ili oduzeti vlasništvo, isključivo uz naknadu tržišne vrijednosti. Isto tako, autorima ovih primjedaba nije poznat niti jedan jedini slučaj u kojem bi prodavatelj neke nekretnine prodavao svoje zemljište prema stanju u kojem je zemljište bilo u nekoj, manje ili više udaljenoj prošlosti, a ne prema sadašnjem stanju i sadašnjoj namjeni.

Dakle, nije poznat niti jedan slučaj u kojem bi prodavatelj građevinskog zemljišta svoje zemljište prodavao kao poljoprivredno zemljište, niti jedan slučaj u kojem bi prodavatelj zemljište koje je u vrijeme prodaje npr. dobro prometno povezano prodavao kao prometno nepovezao zemljište, niti jedan slučaj u kojem bi vlasnik svoje komunalno opremljeno zemljište prodavao kao komunalno neopremljeno zemljište i sl. Kada vlasnik neke nekretnine svoju nekretninu stavlja na tržište, tada nekretninu prodaje sa onim svojstvima koje nekretnina ima u vrijeme sklapanja kupoprodajnog ugovora, a ne s onim svojstvima koje je nekretnina imala u daljoj ili bližoj prošlosti. Dakle, niti jedan

prodavatelj kada prodaje svoju nekretninu na tržištu istu ne prodaje primjenjujući metodu prethodnog učinka. Stoga, primjena odredaba članka 51., stavka 3. i članka 52., stavka 1. prijedloga Zakona o procjeni vrijednosti nekretnina u postupcima izvlaštenja dovesti će posljedično do toga da će predmet procjene u postupku izvlaštenja biti neka fiktivna nekretnina sa nepostojećim uporabnim svojstvima, a ne ona koja je predmet izvlaštenja sa onim svojstvima koja nekretnina zaista i ima u vrijeme procjene. Posljedično, niti rezultat takve procjene neće biti tržišna vrijednost nekretnine koja se izvlašćuje, već fiktivna, administrativnom metodom propisanom zakonom utvrđena vrijednost neke nepostojeće nekretnine pa su stoga odredbe članka 51., stavka 3. i članka 52., stavka 1. prijedloga Zakona o procjeni vrijednosti nekretnina u izravnoj suprotnosti s člankom 50., stavkom 1. Ustava Republike Hrvatske, odnosno Ustavom zajamčenim pravom izvlašteniku na naknadu tržišne vrijednosti za nekretninu koja se izvlašćuje. Stoga se u odredbi članka 52., stavka 1. prijedloga Zakona o procjeni vrijednosti nekretnina vrijednost nekretnine pogrešno naziva „tržišnom“ jer tako propisana vrijednost nema veze s tržišnom vrijednošću pa pogrešan naziv "tržišna vrijednost" izravno dovodi u zabludu sve sudionike u postupku izvlaštenja.

b) Ključni problem implementiranja načela prethodnog učinka u hrvatski pravni sustav jest u tome što je načelo prethodnog učinka preuzeto u naš pravni sustav iz njemačkog pravnog sustava, a da zakonodavac pri tome uopće nije uočio da postoji bitna razlika između našeg i njemačkog ustavnog rješenja u pogledu prava izvlaštenika na naknadu za izvlaštene nekretnine te da, već i iz tog razloga, takvo jednostavno prenošenje stranog pravnog sustava izvlaštenja u naš pravni poredak nije moguće.

Naime, kako je navedeno, navedeno načelo prethodnog učinka nije rezultat domišljatosti našeg zakonodavca, već je preuzeto iz Zakona o izvlaštenju njemačke pokrajine Sjeverna Rajna-Vestfalija ("Gesetz über Enteignung und Entschädigung für das Land Nordrhein-Westfalen (Landesenteignungs- und -entschädigungsgesetz - EEG NW)", i to iz članka 10., stavka 2., točke 1. i 2. Zakona o izvlaštenju i naknadi za pokrajinu Sjevernu Rajnu - Vestfaliju (koji je članak 10. istog Zakona u originalu i prijevodu priložen i dostavljen Ministarstvu uz prijedlog). No, niti takvo rješenje zakonodavac nije preuzeo u cijelosti, već je iz Zakona o izvlaštenju njemačke pokrajine Sjeverna Rajna-Vestfalija preuzeo samo ona rješenja koja idu u korist korisniku izvlaštenja, a istovremeno na štetu vlasnika. Naš je zakonodavac prihvatio načelo prethodnog učinka no na daleko drastičniji, za izvlaštenika nepovoljniji način nego što je to učinio njemački zakonodavac. Naime, sukladno članku 46., stavku 3. (hrvatskog) Zakona o izvlaštenju i određivanju naknade (Narodne novine broj 74/14), a s tom odredbom usklađenom odredbom članka 52., stavka 1. prijedloga Zakona o procjeni vrijednosti nekretnina, naknada se utvrđuje kao tržišna vrijednost nekretnine koja se izvlašćuje u vrijeme donošenja prvostupanjskog rješenja o izvlaštenju, uzimanjem u obzir uporabnog svojstva nekretnine koje je nekretnina imala prije promjene namjene koja je povod izvlaštenja, što znači da se vrijeme-dan kad se određuje vrijednost nekretnine (dan vrednovanja) i dan prema kojem se procjenjuje kakvoća, odnosno stanje nekretnine (dan kakvoće) vrlo često neće poklapati, uglavnom na štetu izvlaštenika.

No, prema članku 8., stavku 4. Zakona o izvlaštenju i naknadi za pokrajinu Sjeverna Rajna - Vestfalija, koji je poslužio kao uzor našem zakonodavcu, dan kakvoće i dan vrednovanja se poklapaju budući da je za određivanje naknade prema navedenom njemačkom zakonu mjerodavno stanje nekretnine u trenutku u kojem nadležno tijelo odlučuje o prijedlogu za izvlaštenje (u prilogu dostavljenom Ministarstvu članak 8. Zakona o izvlaštenju i naknadi za pokrajinu Sjeverna Rajna - Vestfalija u originalu i prijevodu). Međutim, donositelj hrvatskog Zakona o izvlaštenju i određivanju nakande i predlagatelj Zakona o procjeni vrijednosti nekretnina, ne samo daje njemački zakon koji mu je poslužio kao uzor dodatno izmijenio na štetu izvlaštenika, već nije niti vodio računa o činjenici da Ustav Savezne Republike Njemačke i Ustav Republike Hrvatske sadrže posve različitu odredbu o pravu izvlaštenika na naknadu za izvlaštene nekretnine. Tako odredba članka 14., stavka 3. Njemačkog saveznog Ustava (prilaženog i dostavljenog Ministarstvu u originalu i prijevodu) određuje da se naknada utvrđuje temeljem pravednog odmjeravanja interesa javnosti i interesa vlasnika, dakle, da vlasnik izvlaštene nekretnine ima pravo na pravičnu naknadu za oduzetu imovinu. S druge pak strane, odredba članka 50., stavka 1. Ustava Republike Hrvatske izričito propisuje da izvlaštenici imaju pravo na naknadu tržišne vrijednosti za izvlaštene nekretnine, što znači da Ustav Savezne Republike Njemačke i Ustav Republike Hrvatske bitno drugačije određuju naknadu za izvlaštene nekretnine. Naime, tržišna vrijednost je, kako joj to samo i ime govori, ona koja je vezana za cijene nekretnina koje se postižu na tržištu, a pravična naknada nije vezana za tržišne odnose, što znači da pravična

naknada može ići i ispod tržišne vrijednosti, a što je očito slučaj kod primjene tzv. načela prethodnog učinka. Premda je hrvatski zakonodavac naknadu utvrđenu primjenom načela prethodnog učinka u članku 47. Zakona o izvlaštenju i određivanju naknade (Narodne novine broj 74/14) imenovao kao tržišnu naknadu, jasno je da je takva naknada tržišna samo po svom imenu i niti po čemu drugome, budući da isti Zakon samo formalno i prividno propisuje tržišnu naknadu, dok stvarno sadrži kriterije za određivanje tzv. pravične naknade, ali na štetu vlasnika nekretnina koje se izvlašćuju. Dakle, preuzimanje načela prethodnog učinka u hrvatski pravni sustav i u onom obliku u kojem to predviđa njemački zakon (a kamoli u ovom obliku kako je to učinjeno Zakonom o izvlaštenju i određivanju naknade (Narodne novine broj 74/14) bilo bi moguće pod pretpostavkom da je prethodno izmijenjen i Ustav Republike Hrvatske na način da je Ustavom, umjesto prava na tržišnu naknadu, određeno pravo izvlaštenika na pravičnu naknadu za nekretnine koje su predmet izvlaštenja. Ako i hrvatski Zakon o izvlaštenju i određivanju naknade, kao i Zakon o izvlaštenju njemačke pokrajine Sjeverna Rajna-Vestfalija određuju pravo izvlaštenika na naknadu vrijednosti po načelu tzv. prethodnog učinka, dok istovremeno Ustav Republike Hrvatske propisuje pravo izvlaštenika na tržišnu naknadu, a Ustav Savezne Republike Njemačke na pravičnu naknadu, tada je nesporno da jedan od ta dva zakona nije usklađen sa ustavom svoje zemlje. Prema zaključku podnositelja primjedbe i komentara, to je, nažalost, hrvatski Zakon o izvlaštenju i određivanju naknade, kao što su i navedene odredbe prijedloga Zakona o procjeni vrijednosti nekretnina.

Pri tome, potrebno je također ukazati da od 1994.g., kada je donijet raniji Zakon o izvlaštenju (Narodne novine 9/94 i dr.) koji je u odredbi članka 33. definirao tržišnu vrijednost kao vrijednost izraženu u cijeni koja se za određenu nekretninu može postići na tržištu i koja ovisi o odnosu ponude i potražnje u vrijeme njezina utvrđivanja, a koja odredba je u cijelosti usklađena sa ustavnom odredbom iz članka 50., stavka 1. Ustava Republike Hrvatske, do donošenja novog Zakona o izvlaštenju i određivanju naknade (Narodne novine broj 74/14) koji dijametralno suprotno propisuje definiciju tržišne vrijednosti, nikada nije postavljeno pitanje ustavnosti te odredbe članka 33. ranijeg Zakona o izvlaštenju.

c) Kako je to već navedeno, odredbom članka 51., stavka 1. prijedloga Zakona o procjeni vrijednosti nekretnina određeno je kod procjene iznosa naknade za potpuno izvlaštenu nekretninu naknadu potrebno umanjiti za posljedične dobitke koji uslijed izvlaštenja nastanu. Dakle, sukladno navedenoj odredbi utvrđena naknada povećavati će se za posljedične gubitke koji će za izvlaštenika nastati uslijed izvlaštenja, a umanjivati za onaj iznos za koji će uslijed izvlaštenja doći do povećanja vrijednosti drugih nekretnina izvlaštenika, a uzimajući u obzir okolnosti koje su propisane u članku 53. i 54. Uredbe. Takvo rješenje po kojem će se izvlaštenikova naknada umanjivati za iznos posljedičnih dobitaka suprotna je članku 14., stavku 2. Ustava Republike Hrvatske kojim se jamči jednakost svih pred Zakonom. Za potrebe pojašnjenja zaključka podnositelj primjedbe poslužio se primjerom slučaja izgradnje ceste gdje će vlasniku, nazovimo ga osobom A, sjedne strane, biti izvlaštena neka nekretnina, ali će istodobno doći do povećanja vrijednosti nekih drugih njegovih nekretnina na koje, primjerice, do sada nije postojao pristup, no sada će uslijed izgradnje ceste biti osiguran pristup i na te čestice. S druge strane, uzet je za primjer vlasnik neke druge nekretnine koja također nema pristup sa javnoprometne površine, nazovimo ga osobom B, i čija nekretnina neće biti obuhvaćena postupkom izvlaštenja, ali će uslijed izgradnje ceste ista dobiti pristup sa javnoprometne površine, uslijed čega će i vrijednost te nekretnine biti također povećana. Osoba A, dakle, sukladno prijedlogu Zakona o procjeni nekretnina, za dobivanje pristupnog puta na druge čestice koje nisu predmet izvlaštenja platiti će posredno naknadu korisniku izvlaštenja kroz smanjenje naknade koju će korisnik izvlaštenja platiti njemu za izvlaštenu nekretninu. Pri tome je, naravno, moguća i takva situacija gdje će vrijednost posljedičnih dobitaka za koje se smanjuje naknada za izvlaštenu nekretninu, biti jednaka ili čak i veća od naknade koju bi izvlaštenik, osoba A, trebao dobiti za izvlaštenu nekretninu. U takvom slučaju, ne samo da će njegova naknada za izvlaštenu nekretninu biti niža od stvarne tržišne vrijednosti nekretnine, već izvlaštenik za svoju nekretninu uopće neće dobiti nikakvu naknadu, dakle, nekretnina će mu biti izvlaštena potpuno besplatno, što znači da će izvlaštenje u tom slučaju po svojim učincima za gore opisanu osobu A biti potpuno identično kao da je provedena konfiskacija te nekretnine. S druge strane, vlasnik nekretnine B, kojem će također uslijed izgradnje pristupnog puta biti povećana vrijednost njegovih nekretnina, za dobivanje pristupnog puta neće morati korisniku izvlaštenja platiti nikakvu naknadu, jer ne postoji propis koji bi ga obvezivao na

plaćanje takve naknade. Dakle, umanjene naknade za izvlaštene nekretnine za iznos posljedičnih dobitaka, iz gore opisanih razloga, suprotno je ustavnom načelu ravnopravnosti svih pred zakonom, a posljedica njegove primjene može biti i izvlaštenje nekretnine bez plaćanja ikakove naknade (?!). *Djelomično se prihvaća, uz neophodno uvažavanje svih strana u postupcima izvlaštenja. Odredbe članka 51. stavaka 1., 3. i 4. i članka 52. stavka 1. te članka 54. sadržajno su i pravno tehnički izmijenjene te su u cijelosti usklađene sa Zakonom o izvlaštenju i određivanju naknade i Ustavom Republike Hrvatske.*

d) Nadalje, odredba članka 30., stavka 2. prijedloga Zakona o procjeni vrijednosti nekretnina glasi: „Iznos naknade prava služnosti utvrđuje se na temelju okrnjenosti koje proizvode umanjena vrijednosti prostora za izvršavanje služnosti na poslužnoj nekretnini (pojasa ili puta) od strane vlasnika povlasne nekretnine ili umanjena mjere korištenja cijele nekretnine.“ Navedena odredba, međutim, u nesuglasju je s Ustavom Republike Hrvatske, kao i sa odredbom članka 51., stavka 1. samog Zakona o izvlaštenju i određivanju naknade (Narodne novine broj 74/14) te s odredbama Zakona o vlasništvu i drugim stvarnim pravima i Zakona o zemljišnim knjigama kojima se određuje pojam nekretnine (zemljišta) kao i pravni učinci upisa služnosti u zemljišne knjige, budući da, po našem mišljenju, otvara pravnu dvojbu, odnosno daje mogućnost da se u postupku izvlaštenja, na temelju nalaza i mišljenja vještaka, u slučaju ustanovljenja služnosti vlasniku odredi naknada samo za onaj dio nekretnine na kojem će se služnost izvršavati, a ne za cijelu nekretninu opterećenu služnošću. Tako je u samom Zakonu o izvlaštenju i određivanju naknade (Narodne novine broj 74/14) u članku 51., stavku 1. Zakona propisano: „U slučaju ustanovljenja služnosti naknada se određuje u iznosu za koji je zbog ustanovljenja služnosti umanjena tržišna vrijednost nekretnine.“ U Zakonu o zemljišnim knjigama u članku 2.,stavku 1. propisano je: „Zemljište je u smislu ovog Zakona dio zemljine površine koji je u katastru zemljišta označen posebnim brojem i nazivom katastarske općine u kojoj leži (katastarska čestica).“ U Zakonu o vlasništvu i drugim stvarnim pravima pojam nekretnine određen je u članku 2., stavku 3. na sljedeći način: „Nekretnine su čestice zemljine površine, zajedno sa svime što je sa zemljištem trajno spojeno, na površini ili ispod nje, ako zakonom nije drukčije određeno.“ Dakle, kada Zakon o zemljišnim knjigama i Zakon o vlasništvu i drugim stvarnim pravima definiraju pojam nekretnine (zemljišta) onda pod time smatraju cijelu nekretninu (katastarsku česticu) a ne samo onaj dio na kojem će se služnost prostorno izvršavati. Zakonom o zemljišnim knjigama u članku 25. stavku 1. određeno je: „U teretovnicu se upisuju stvarna prava kojima je opterećeno zemljišnoknjižno tijelo ili idealni dio nekog suvlasnika...“. U Ustavu Republike Hrvatske u članku 50., stavku 1. propisano je: „Zakonom je moguće u interesu Republike Hrvatske ograničiti ili oduzeti vlasništvo uz naknadu tržišne vrijednosti.“ Budući da je, sukladno Zakonu o vlasništvu i drugim stvarnim pravima te Zakonu o zemljišnim knjigama nekretnina cijela zemljišnoknjižna čestica, a ne neki njezin dio te budući da se služnost kao teret upisuje na cijeloj nekretnini pa se time ograničava vlasništvo cijele nekretnine na kojoj se osniva služnost, to odredba članka 30. stavka 2. prijedloga Zakona o procjeni vrijednosti nekretnina nije usklađena sa Ustavom Republike Hrvatske, kao niti sa člankom 51., stavkom 1. Zakona o izvlaštenju i određivanju naknade jer ostavlja mogućnost da se u pojedinom slučaju na temelju nalaza i mišljenja vještaka vlasniku isplati naknada za umanjene vrijednosti samo onog dijela na kojem će se služnost izvršavati, a ne za umanjene vrijednosti cijele nekretnine. Posljedično, neustavne su i sve one odredbe prijedloga Zakona o procjeni vrijednosti nekretnina, kojima se kod pojedinih vrsta služnosti daje mogućnost određivanja naknade samo za dio izvlaštene nekretnine na kojem će se služnost izvršavati, a ne za cijelu nekretninu. *Ne prihvaća se. U dijelu prigovora na određivanju naknade za pravo služnosti, pogrešno se interpretiraju predložene odredbe u kojima se razrađuje postupak određivanja naknade. Postupak određivanja naknade mora razlikovati mjeru utjecaja služnosti na nekretninu, u protivnom svaka služnost bi imala istu naknadu, što pravno i logički ne može biti opravdano.*

ODVJETNIČKI URED MATUŠKO BLAŽEVIĆ - VUKOSAVIĆ: članci 61.-66.

Glede odredaba čl. 61. - 66. prijedloga Zakona o procjeni vrijednosti nekretnina (podnaslovni „Nadzor“ i „Prekršajne odredbe“), podnositelj primjedbe ističe da smatra štetnim da nadzor nad radom i zakonitost rada neovisnih sudskih vještaka provodi naslovno Ministarstvo. Kao prvo, isti nisu od tog Ministarstva niti imenovani. Kao drugo, sudovi u sudskom postupku te upravna tijela u upravnom

postupku trebala bi kontrolirati zakonitost rada sudskih vještaka u tim postupcima. Sudski vještaci trebaju ostati neovisni, a da bi stvarno bili i ostali neovisni i da bi dali neovisno mišljenje ne smije im se prijetiti potencijalnim kažnjavanjem (ekstremno visokim novčanim kaznama ili zabranom rada) ako ne naprave nalaz i ako ne daju mišljenje onako kako to jednoj strani u postupku (a zna se kojoj - korisniku izvlaštenja) odgovara. *Ne prihvaća se. Cjelokupan tekst predloženog Zakona usmjeren je prema osiguranju neovisnosti i zahtjevu za stručnosti procjenitelja, međutim zahtijeva se i primjena propisanih načela, metoda i postupaka radi transparentnosti i zaštite naručitelja procjene vrijednosti nekretnina te je za osiguranje pravilne primjene istih nužan nadzor, a što ni u kojem slučaju ne znači mijешanje u sudske ili upravne postupke.*

ODVJETNIČKI URED MATUŠKO BLAŽEVIĆ - VUKOSAVIĆ:

Kako u tijeku otvorene javne rasprave o „Nacrtu prijedloga Zakona o procjeni vrijednosti nekretnina, s konačnim prijedlogom Zakona“ može već biti donijet Konačni prijedlog Zakona?! To ukazuje na činjenicu da Ministarstvo, kao predlagatelj citiranog Zakona ne misli uvažavati primjedbe, prijedloge i mišljenja zainteresirane javnosti, već isključivo pro formae iz obveze koja proizlazi iz Kodeksa savjetovanja sa zainteresiranom javnošću u postupcima donošenja zakona, drugih propisa i akata (Narodne novine broj 140/2009) otvara tzv. javnu raspravu. Time Naslov eksplicitno pokazuje koliko drži do mišljenja zainteresirane javnosti.

Navodno opravdanje da se Zakon donosi po hitnom postupku zbog usklađivanja sa zakonodavstvom Europske unije ne drži vodu s obzirom daje već na snazi Uredba o procjeni vrijednosti nekretnina (Narodne novine broj 74/14). *Ne prihvaća se, jer se radi o službenoj formi izričaja kojom se opisuje prijedlog teksta zakona upućenog po hitnoj proceduri. Ne prihvaća se i s obzirom na opsežne pripreme za uvođenje sustava eNekretnine i organizaciju procjeniteljskih povjerenstava, a što je moguće urediti samo zakonskim putem.*

ODVJETNIČKI URED MATUŠKO BLAŽEVIĆ - VUKOSAVIĆ:

Općepoznata je činjenica da ugovorne strane u ugovore o kupoprodaji unose niže iznose kupoprodajnih cijena od stvarno isplaćenih/primljenih, prilagođavajući cijene onima kojima Porezna uprava vodi u svojoj bazi podataka kao tržišne, a koje stvarno nemaju veze sa tržišnim cijenama (stoje također općepoznata činjenica), a sve kako bi izbjegli plaćanje većeg poreza na promet nekretnina od onog minimalnog kojeg trebaju platiti. Dakle, Porezna uprava treba redovito ažurirati svoju bazu podataka o kretanju tržišnih cijena, a ne držati kao važeće cijene koje nemaju veze sa stvarnim tržišnim cijenama, i takva obveza Porezne uprave bi se svakako trebala unijeti u Zakon o porezu na promet nekretnina. Jedino su realne tržišne vrijednosti kupoprodajnih cijena one koje su unijete u kupoprodajne i slične ugovore temeljem kojih trgovačka društva stječu neku nekretninu. *Ne prihvaća se, jer nije predmet predloženog Zakona.*

HRVATSKO DRUŠTVO SUDSKIH VJEŠTAKA: članak 2. i članak 66.

Članci 2. i 66. Nacrta prijedloga Zakona imaju određene kontradiktornosti. U članku 2., stavku 2. jasno se ističe da je procjena multidisciplinarni postupak, a u članku 66., stavku 2. se inzistira na samostalnom radu jedne osobe!? Procjena vrijednosti nekretnine iz stavka 1. članka 2 je multidisciplinarni postupak tržišnog vrednovanja prema zadacima naručitelja koji provode stalni sudski vještaci za procjenu nekretnina. Procjenu može provoditi i stalni sudski procjenitelj uz suradnju sa stalnim sudskim vještakom, a njihova ovlaštenja proizlaze iz posebnih propisa kojima se uređuje rad sudova i postupci izvlaštenja. *Prihvaća se.*

Terminološka neusklađenost naziva stručnjaka koji mogu obavljati procjene vrijednosti nekretnina, te edukacijska neuravnoteženost (vještaka i procjenitelja) stručnjaka:

U Zakonima RH (npr.: Zakon o izvlaštenju i određivanju naknade Narodne novine broj 74/2014) za stručnjake koji mogu obavljati procjene nekretnina koriste se termini „ovlašteni sudski vještak ili ovlašteni procjenitelj“, a u aktualnom Prijedlogu zakona o procjeni vrijednosti nekretnina nalaze se termini za stručnjake procjene „ovlašteni sudski vještak za procjenu nekretnina ili ovlašteni sudski procjenitelj“. Kako Zakon o sudovima (Narodne novine broj 28/2013.) koristi termine „stalni sudski vještak“ (članci 125.-127.) i „stalni sudski procjenitelj“ (članci 128. i 129.) uvođenje novih termina

nepotrebno je i otvara prostor mogućem pogrešnom tumačenju kvalifikacije stručnjaka za procjenu vrijednosti nekretnina. Ima li se u vidu - da se u članku 1. Pravilnika o stalnim sudskim procjeniteljima (Narodne novine broj 88/2008) definiraju traženi uvjeti za osobu procjenitelja na razini da ista „ima završenu srednju stručnu školu, koja ima ili je imala dozvolu za obavljanje obrtničke djelatnosti, ili se bavila poljoprivredom odnosno šumarstvom“ – jasno je da ovakav stručnjak nije kvalificiran za samostalnu procjenu vrijednosti nekretnina. S druge strane se u članku 2. Pravilnika o stalnim sudskim vještacima (Narodne novine broj 38/2014) traži završetak odgovarajućeg studija, a samo iznimno ako nema odgovarajućeg studija dopušta se odgovarajuća srednja škola uz minimalno 12-godišnje radno iskustvo. *Prihvaća se i to usklađenjem s propisima koji reguliraju imenovanja bez ulaznja u propisane uvjete za imenovanja.*

HRVATSKO DRUŠTVO SUDSKIH VJEŠTAKA: članak 3, stavak 1. točka 42. i neusklađenost s člankom 51., stavkom 3. i člankom 52.,stavkom 1.

Članak 3, stavak 1. točka 42. nije usklađen s člankom 52.,stavkom 1. obzirom da glede naknade za izvlaštene nekretnine, određivanje naknade tržišne vrijednosti u postupcima izvlaštenja znači određivanje naknade prema karakteristikama, stanju i namjeni nekretnine u vrijeme oduzimanja, a ne prema nekom ranijem stanju, ranijoj namjeni i ranijim karakteristikama, kao što to protuustavno propisuju odredbe članka 51., stavka 3. i članka 52. stavka 1. prijedloga Zakona koje primjenjuju načelo prethodnog učinka. Stoga je pojam tržišne vrijednosti nespojiv s načelom prethodnog učinka koje znači procjenu nekretnina prema nekom ranijem stanju, karakteristikama i namjeni nekretnina, koje se razlikuje od stanja, karakteristika i namjene nekretnina u vrijeme izvlaštenja. Znajući stanje na terenu pri procjenama radi izvlaštenja, želimo upozoriti na okolnost da niti jedan prodavatelj kada prodaje svoju nekretninu na tržištu istu ne prodaje primjenjujući metodu prethodnog učinka, pa primjenu prethodnog učinka i posljedice usklađenosti iste s člankom 50. Ustava RH treba brižljivo razmotriti. Naime, prepisujući odredbe Zakona o izvlaštenju i naknadi za pokrajinu Sjevernu Rajnu-Vestfaliju preuzela su se samo ona rješenja koja idu na štetu vlasnika nekretnine, a u korist izvlaštenja. Naš Zakon o izvlaštenju i određivanju naknade, kao i Zakon o izvlaštenju njemačke pokrajine Sjeverna Rajna-Vestfalija određuju pravo izvlaštenika na naknadu vrijednosti po načelu tzv. prethodnog učinka, dok istovremeno Ustav Republike Hrvatske propisuje pravo izvlaštenika na tržišnu naknadu, a Ustav Savezne Republike Njemačke na pravičnu naknadu, jasno je čiji zakon nije usklađen sa Ustavom svoje zemlje. *Djelomično se prihvaća, uz neophodno uvažavanje svih strana u postupcima izvlaštenja. Odredbe članka 51. stavaka 1., 3. i 4. i članka 52. stavka 1. sadržajno su i pravno tehnički izmijenjene te su u cijelosti usklađene sa Zakonom o izvlaštenju i određivanju naknade i Ustavom Republike Hrvatske.*

HRVATSKO DRUŠTVO SUDSKIH VJEŠTAKA: članak 10.

Predložena je izmjene i dopuna na način da glasi:

„(1) Procjenitelj u smislu ovog Zakona je fizička osoba stalni sudski vještak ili skupina eksperata koju mogu činiti zajednički stalni sudski vještak i stalni sudski procjenitelj, te stalni sudski vještak s odabranim stručnjacima kao članovima njegove radne skupine. Stalni sudski vještak i stalni sudski procjenitelj moraju biti imenovani u skladu s posebnim propisima (u daljnjem tekstu: procjenitelj).

(2) Procjenitelj je dužan poslove za koje je ovlašten obavljati stručno, neovisno i nepristrano, te iznijeti sve okolnosti koje dovode u pitanje njegovu nepristranost i nepristranost svake osobe iz skupine koju je formirao. *Prihvaća se djelomično dodavanjem novog stavka 3. koji glasi „Ako se radi o obilježjima nekretnine čiji utjecaj prelazi granice kompetencija procjenitelja, potrebno je u okviru izrade procjemenog elaborata uključiti specijaliziranog stručnjaka za pojedina pitanja.“*

HRVATSKO DRUŠTVO SUDSKIH VJEŠTAKA - Primjedba TEGoVA-e: članak 10.

Potrebno je da procjenitelj obavlja svoje dužnosti sukladno Etičkom kodeksu, koji bi bio zakonski obvezatan, budući sve stručne udruge sudskih vještaka/procjentelja danas nemaju zaključene Etičke kodekse. Etički kodeks nije ni na koji način opisan/definiran u prijedlogu Zakona, što je, prema našem sudu, protivno važećim međunarodnim normama. *Prihvaća se.*

HRVATSKO DRUŠTVO SUDSKIH VJEŠTAKA: članak 10.

Članak 10. propisuje da su procjenitelji fizičke osobe sudski vještaci ili sudski procjenitelji. Pravni položaj sudskih vještaka i sudskih procjenitelja za sada je u pravnom sustavu uređen pravilnicima: Pravilnikom o stalnim sudskim vještacima i Pravilnikom o stalnim sudskim procjeniteljima. Ovo je važno navesti s obzirom na uvjete koje za rad sudskih vještaka, odnosno ovlaštenih sudskih procjenitelja u člancima 10. i 11. predviđa Prijedlog zakona. U članku 10. od vještaka i procjenitelja očekuje se samostalnost, stručnost, neovisnost i nepristranost, također se zahtijeva stručnost i postupanje u skladu s pravilima struke. Konačno, očekuje se održavanje najviših etičkih standarda u skladu s etičkim kodeksom udruge koje je član.

U kontekstu ovog potonjeg navedenog (održavanje etičkih standarda) treba navesti da je Prijedlog zakona nejasan i neodređen te dovodi u pitanje pravnu sigurnost svojih adresata. Slažemo se da je poželjno postupati u skladu s etičkim standardima ukoliko isti postoje. Poželjno je također da procjenitelj bude članom udruge, međutim niti jedan postojeći propis u Republici Hrvatskoj ga na to ne obvezuje, prema tome udruživanje u udruge sudskih vještaka i procjenitelja je dobrovoljno, isto kao i istupanje iz navedenih udruga što ni na koji način ne utječe na zadržavanje statusa sudskog vještaka odnosno procjenitelja. Činjenica što su neki od vještaka i procjenitelja članovi udruge, njihov je slobodan odabir. Također je slobodan odabir udruge vještaka i procjenitelja da li će usvojiti etički kodeks, te konačno da li će taj etički kodeks biti u skladu s „najvišim etičkim standardima“, kako ih paušalno naziva predlagatelj zakona. Vjerujemo da predlagatelj Zakona niti ne naslućuje da uvođenjem ovakvog nepreciznog pojma (najviši etički standard) ugrožava zahtjeve pravne sigurnosti i vladavine prava iz članka 3. Ustava koji traže da pravna norma bude dostupna adresatima i za njih predvidljiva, tj. takva da oni mogu stvarno i konkretno znati svoja prava i obaveze kako bi se prema njima mogli ponašati. Iz ovako postavljene odredbe sudski vještaci i procjenitelji ne znaju trebaju li biti članovima udruge ili ne i treba li udruga kojoj pristupaju imati formalno usvojen etički kodeks, što unosi zabunu među osobe koje imaju ovlaštenje po Prijedlogu zakona biti procjeniteljima, a isto tako unosi konfuziju s pojmom „najvišeg etičkog standarda“ kojeg pojedina udruga moguće uopće nije pobliže definirala. *Prihvaća se.*

HRVATSKO DRUŠTVO SUDSKIH VJEŠTAKA: članak 10., stavak 1., članak 11.

Člankom 10., stavkom 1. Nacrta prijedloga Zakona je uređeno „Procjenitelj u smislu ovoga Zakona je fizička osoba ovlaštena sudski vještak za procjenu nekretnina ili ovlaštena sudski procjenitelj imenovan u skladu s posebnim propisima“, a člankom 11. je uređeno: „Procjenitelj mora biti stručno osposobljen za procjene vrijednosti nekretnina...“. Republika Hrvatska još nije donijela Zakon kojim se uređuje prisega i certificiranje sudskih vještaka, zadaće, prava, dužnosti, nagrade i naknade radi njihovog obavljanja poslova na županijskim odnosno trgovačkim sudovima, njihovo uvrštenje u elektronički popis prisegnutih i od suda certificiranih vještaka te ustroj Hrvatske udruge ili Komore prisegnutih i od suda certificiranih vještaka. Stoga je nužno pokrenuti postupak izrade i donošenja Zakona o prisegnutim i od suda certificiranim vještacima. U postupku certifikacije utvrđuje se da li je vještak stručno osposobljen za procjenu vrijednosti nekretnina sukladno odredbama članka 11. Nacrta prijedloga Zakona o procjeni vrijednosti nekretnina. Hrvatska, kao punopravna članica Europske unije morala bi urediti status hrvatskih vještaka na razini njihovih kolega u državama članicama Europske unije. *Prihvaća se.*

HRVATSKO DRUŠTVO SUDSKIH VJEŠTAKA - Primjedba TEGoVA-e: članak 11.

Članak navodi kriterije koje mora zadovoljavati procjenitelj, stručno osposobljen za procjenu nekretnina, a to je sigurno puno više i složenije znanje od srednje stručne spreme stalnih sudskih procjenitelja prema Pravilnicima 64/1998 i 88/2008 koji je još na snazi. *Prihvaća se. Članak 11. je brisan, a uređenje imenovanja i kompetencija procjenitelja prepušteno ministarstvu nadležnom za pitanja sudova.*

HRVATSKO DRUŠTVO SUDSKIH VJEŠTAKA - Primjedba TEGoVA-e: članak 11.

Članak dovoljno ne opisuje tko ima pravnu nadležnost kontrolirati – nadgledati stalno stručno osposobljavanje i kompetencije vještaka/procjenitelja. Tko bi trebao obavljati stručno obrazovanje, kada bi se ono trebalo obavljati, tko bi bili ispitivači. Nastavni plan (syllabus) potrebnih područja i

znanja ne zadovoljava europske, tj. TEGoVA-ine minimalne zahtjeve za naobrazbu procjenitelja. Sve ovo bi trebalo biti precizno utvrđeno Zakonom. *Prihvaća se. Članak 11. je brisan, a uređenje imenovanja i kompetencija procjenitelja prepušteno ministarstvu nadležnom za pitanja sudova.*

HRVATSKO DRUŠTVO SUDSKIH VJEŠTAKA: članak 11., stavak 1.

Nadalje, članak 11. uvodi za procjenitelje vrlo visoke standarde razumijevanja i znanja o različitim područjima (ekonomija, financije, energetska učinkovitost, građevina, pravo), dok s druge strane izostaje nadzor nad evaluacijom i provjerom tih znanja, odnosno stručnošću od strane neovisnog tijela, poput primjerice Komore stalnih sudskih vještaka i procjenitelja.

U članku 11. stavak 1 (zbog široke stručne osposobljenosti) predlaže se dopuniti članak 10. s novim stavkom 5, koji glasi:

„(5) U iznimnim slučajevima (članak 24. stavak 8) procjenu vrijednosti nekretnine može izraditi multidisciplinarna grupa procjenitelja.“ *Prihvaća se djelomično. Članak 11. je brisan, a dodan je novi stavak 3. u članku 10. koji glasi „Ako se radi o obilježjima nekretnine čiji utjecaj prelazi granice kompetencija procjenitelja, potrebno je u okviru izrade procjemenog elaborata uključiti specijaliziranog stručnjaka za pojedina pitanja.“*

HRVATSKO DRUŠTVO SUDSKIH VJEŠTAKA: članak 23.

Bilo koja ograničenja o tome kako vrednovati budući razvoj nekretnine nije u suglasnosti sa interpretacijom tržišne vrijednosti, na način kako je definiran u EVS i drugim normama. Predlaže se članak 23. dopuniti novi stavkom 7., koji glasi:

„(7) Kod procjene vrijednosti nekretnina uzima se u obzir i njihov pravni status.“

Zakonom o postupanju s nezakonito izgrađenim zgradama i Zakonom o prostornom uređenju i gradnji (članak 333.) omogućuje se upis građevina koje nisu legalne ili koje nisu udovoljile uvjete tehničkog pregleda te je time objektivno smanjena njihova vrijednost. *Djelomično se prihvaća. U pojmovniku, članak 3., opisan je pojam obilježje nekretnine, u kojem se navodi pravno i stvarno svojstvo nekretnine, te je u nizu nabrojanih pojmova dodan i pojam „akti o gradnji“.*

HRVATSKO DRUŠTVO SUDSKIH VJEŠTAKA: članak 24.

Predlaže se članak 24. dopuniti novi stavkom 8., koji glasi:

„(8) U iznimnim slučajevima procjene nekretnina za koje ne postoji tržište metoda procjene vrijednosti tih nekretnina utvrdit će multidisciplinarni tim vještaka-procjenitelja.“

Niti jednom od Zakonom predviđenih metoda ne može se procijeniti vrijednost specifičnih građevina, kao što mogu biti spomenik kulture nulte kategorije zaštite (dvorac s njegovim parkom), posebne građevne konstrukcije (mostovi, razne građevine za pročišćavanje vode, termoelektrane, toplane, nuklearne elektrane, bunari, TV toranj itd) i sl. *Ne prihvaća se. Ukoliko ne postoji tržište za određene nekretnine, tim stručnjaka neće riješiti taj problem, već istraživački rad procjenitelja.*

HRVATSKO DRUŠTVO SUDSKIH VJEŠTAKA: članak 30., stavak 2.

Stavak nije usklađen s Ustavom Republike Hrvatske, kao niti s člankom 51. stavkom 1. Zakona o izvlaštenju i određivanju naknade jer ostavlja mogućnost da se u pojedinom slučaju na temelju nalaza i mišljenja vještaka vlasniku isplati naknada za umanjene vrijednosti samo onog dijela na kojem će se služnost izvršavati, a ne za umanjene vrijednosti cijele nekretnine. Sukladno Zakonu o vlasništvu i drugim stvarnim pravima te Zakonu o zemljišnim knjigama nekretnina je cijela zemljišnoknjižna čestica, a ne neki njezin dio te budući da se služnost kao teret upisuje na cijeloj nekretnini pa se time ograničava vlasništvo cijele nekretnine na kojoj se osniva služnost. *Ne prihvaća se. U dijelu prigovora na određivanju naknade za pravo služnosti, pogrešno se interpretiraju predložene odredbe u kojima se razrađuje postupak određivanja naknade. Postupak određivanja naknade mora razlikovati mjeru utjecaja služnosti na nekretninu, u protivnom svaka služnost bi imala istu naknadu, što pravno i logički ne može biti opravdano.*

HRVATSKO DRUŠTVO SUDSKIH VJEŠTAKA: članak 58., stavak 2., stavak 6. i članak 59.

Članak 58., stavak 2. i članak 59. su u direktnoj koliziji:

Ako se navede broj k.č.br. i adresa u procjeni sve se zna i vlasnik i mjesto stanovanja i odmah smo u opasnosti da iznosimo osobne podatke. Nužno je u svojoj arhivi držati ugovore ili podatke, u procjeni treba navesti područje, gradsku zonu, naselje, površinu, datum transakcije i kupoprodajnu cijenu, te druga obilježja nekretnine. Ako bude potrebe ugovor se naknadno može onome tko provjerava / sud, nadzor i sl. / dostaviti na uvid. Treba ukinuti obvezu upisivanja k.č.br. i adrese, a u stavku 6.: „drugi podaci dostupni na usporedivim područjima“ – potrebno je detaljnije razjasniti koji su to podaci. Također, dodati stavak – zbog problema koji se javlja kad se npr. procjenjuje vrijednost nekretnine kada nema nikakvih dostupnih pokazatelja na bliskim lokacijama u zadnje 4 godine. *Ne prihvaća se Prigovor po pitanju zaštite osobnih podataka nije opravdan, jer Zakon o zaštiti osobnih podataka točno propisuje korištenje podataka i odredbe istoga se uvažavaju i u predloženom nacrtu Zakona.*

HRVATSKO DRUŠTVO SUDSKIH VJEŠTAKA: članci 63.-65.

Poseban osvrt zavrjeđuju odredbe sadržane u člancima 63. stavak 2. do članka 65. koje propisuju provođenje nadzora nad provedbom Zakona i propisa donesenih na temelju Zakona, a da se pri tome nemaju u vidu specifičnosti već postojećih propisa koji uređuju pravni položaj procjenitelja (odnosno stalnih sudskih vještaka i procjenitelja). Nadalje, postojeći propisi ne propisuju da stalni sudski vještak ili procjenitelj treba imati službene prostorije. Čini se da nema prisilnog propisa koji bi obvezivao sudske vještake/procjenitelje da za obavljanje svoje djelatnosti imaju službene prostorije, što vice versa znači da svoju djelatnost mogu obavljati i u svom domu, prema tome navedena odredba može prouzročiti ozbiljne probleme s ustavnopravnog aspekta zaštite prava na dom. Također, ukazuje se na neodređenost odredbe sadržane u članku 63., stavku 2. Nacrta prijedloga Zakona prema kojoj propust procjenitelja da postupi po rješenju iz članka 63. stavka 1. predstavlja težu povredu dužnosti i ugleda procjenitelja. Opravdano se postavlja pitanje u kojem su postojećem propisu opisane teže povrede dužnosti i ugleda procjenitelja, odnosno sudskih vještaka i sudskih procjenitelja koji mogu biti procjenitelji prema odredbama ovog Prijedloga zakona. Niti Pravilnik o stalnim sudskim vještacima, niti Pravilnik o stalnim sudskim procjeniteljima ne sadrže odredbe o težim povredama dužnosti i ugleda koje bi utjecale na postupak imenovanja ili koje bi bile razlogom razrješenja sudskog vještaka ili sudskog procjenitelja, odnosno njihovog kažnjavanja. Nepostojanje takvih odredaba, koje nota bene postoje za državne službenike (u članku 63. stavak 2 to su čelnik upravnog tijela i odnosno predsjednik povjerenstva koji je također službenik upravnog tijela), u propisima koji već jesu na snazi, otvara vrata za arbitrarno postupanje tijela koje provodi nadzor. Naime, niti postojeći propisi niti Nacrt prijedloga zakona ne sadrže odredbe o tome što bi to bile teže povrede ugleda i dužnosti procjenitelja i kako se one sankcioniraju. U ovakvoj situaciji one bi mogle biti utvrđene i sankcionirane samo analogijom što smatramo nedopustivim u sustavu koji počiva na pravnoj sigurnosti i vladavini prava. *Prihvaća se.*

Problematična je i odredba sadržana u članku 64., stavku 1. koja sadrži pravne posljedice nepostupanja po rješenju Ministarstva iz članka 62., stavka 2. (procjenitelji su dužni omogućiti pristup službenim prostorijama te dostaviti podatke, dokumente i izvješća). Iako se radi o odredbi koja je karakteristična za brojne propise u Republici Hrvatskoj, smatramo da postoje situacije u kojima bi inzistiranje na dostavljanju određenih podataka moglo biti u koliziji s ustavnim pravom te pravom sadržanim u Europskoj konvenciji o ljudskim pravima o zabrani samoinkriminacije i pravu na šutnju. *Ne prihvaća se. Nije jasno koje odredbe navedenih propisa sprječavaju nadzor nad provedbom zakona.*

Konačno, nejasna je i neodređena odredba o postupku koji je predviđen u članku 65. Naime, ne navodi se sukladno kojem zakonu se provodi postupak zbog teške povrede službene dužnosti procjenitelja. I dok je jasno po kojoj osnovi je takav postupak moguće voditi za službenika upravnog tijela, potpuno je nejasno po kojoj osnovi bi se takav postupak mogao voditi za procjenitelja koji nije državni službenik, a i za kojeg niti jednim propisom nisu propisane konzekvence za teške povrede službene dužnosti. Također nije jasno tko bi takve postupke trebao voditi u odnosu na procjenitelje, osim ukoliko predlagatelj zakona ima u vidu primjenu nedopuštene analogije? *Prihvaća se.*

HRVATSKO DRUŠTVO SUDSKIH VJEŠTAKA: članak 66., stavak 2.

Prekršajne odredbe sadržane u članku 66., stavku 2. su paušalne. Propisivanjem uistinu visokih kazni u rasponu od 15.000,00 do 30.000,00 kuna fizičkoj osobi - procjenitelju koji je postupio protivno članku

10., stavcima 2. i 3. se nije vodilo računa o svrsi kažnjavanja budući da je na procjenitelje (kao jedine subjekte koji po Prijedlogu zakona podliježu prekršajnoj odgovornosti) stavljen prekomjeran individualan teret. Ostali subjekti koji su nadležni za provođenje zakona, poput članova povjerenstava, odnosno odgovornih osoba jedinica lokalne samouprave za razliku od procjenitelja ne podliježu prekršajnoj odgovornosti ako nisu osnovali Povjerenstva u roku 60 dana, a osnivanje povjerenstva je preduvjet stvaranja baze podataka i primjene ovog Zakona i postojećeg Pravilnika.

Opći kontekst odnosi se prije svega na činjenicu da ne postoji stručno i neovisno tijelo koji bi provodilo nadzor nad stručnošću i točnošću postupanja stalnih sudskih vještaka odnosno procjenitelja (poput Komore sudskih vještaka/procjenitelja) kao protuteža nadzoru koji provodi nadležno ministarstvo, što smatramo nužnim, osobito u situacijama kada je potrebno ocijeniti samostalnost i stručnost postupanja prilikom izrade procjemenog elaborata.

Naime, članak 66. stavak 2. točke 2. i 3. u vezi sa člankom 10. stavcima 2. i 3. propisuju kažnjavanje, pored ostalog za nesamostalnost i nestručnost. Također se propisuje kažnjavanje za netočnost procjemenog elaborata. Kada je u pitanju ovo potonje (točnost), procjenitelj bi mogao odgovarati za izraženo mišljenje (što je protivno članku 38. Ustava), budući da su kriteriji na kojima počiva njegovo mišljenje o procjeni vrijednosti nekretnine postupanje vrlo nesigurni. *Prihvaća se djelomično. Brisana je riječ „samostalno“ u članku 10. pa se nesamostalnost ne smatra razlogom kažnjavanja, dok se ostale odredbe zadržavaju prvenstveno u odnosu na primjenu propisa.*

HRVATSKO DRUŠTVO SUDSKIH VJEŠTAKA: članak 67.

Vezano na Pravilnik o metodama procjene vrijednosti nekretnina koji ostaje na snazi do donošenja novog Pravilnika podnositelj primjedbe ističe vrlo upitnu primjenu dijelova knjige austrijskog vještaka o FK matrici u dijelove njemačkih Pravilnika o procjenama nekretnina (koja nije obvezna u austrijskim propisima o procjenama nekretnina). Izvođenjem dokaza dolazi se do zaključka da je FK matrica jedna aproksimativna, pomoćna metoda kojom možemo provjeriti izračunate i stručno obrazložene vrijednosti, a nikako ne može služiti kao obvezujuća metoda procjene. *Ne prihvaća se. Prvenstveno, ova odredba nije predmet predloženog Zakona, međutim propisi Republike Hrvatske rade se prema najboljem raspoloživom iskustvu EU koje se može primijeniti i nisu ograničeni na samo jedan izvor. Predloženi postupak u najmanjoj mjeri ostavlja nepokriveni prostor za ocjenu uporabnog stanja promatrane zgrade, a s druge strane omogućava jednostavnu primjenu. Za razliku od njemačkog postupka koji je u nekim svojim dijelovima prilično detaljan, dok je u drugom dijelu potpuno prepušten slobodnoj ocjeni procjenitelja, što u konačnici ne pruža sigurnost procjene. Osim navedenog, potrebno je imati u vidu razliku između održivog gospodarskog vijeka korištenja i tehničkog vijeka korištenja zgrade.*

HRVATSKO DRUŠTVO SUDSKIH VJEŠTAKA: članak 68.

Prisutna je nerazmjernost ovakvog načina kažnjavanja, osobito u općem kontekstu u kojem se Zakon donosi, i k tome još u hitnom postupku. *Ne prihvaća se. S obzirom na značaj vrednovanja nekretnina u gospodarstvu i društvu općenito, te broj nepravilnosti koje su se javljale ranijim periodima, potrebno je postaviti odvraćajuće kaznene mjere. Predložene kaznene mjere su usklađene s drugim propisanim kaznama u sličnim djelatnostima.*

HRVATSKO DRUŠTVO SUDSKIH VJEŠTAKA: članak 69.

Ministarstvo graditeljstva i prostornoga uređenja će pripremati početno stanje planova približnih vrijednosti na osnovi analize i evaluacije početnih podataka o realiziranim kupoprodajama nekretnina, a tko će iste podatke verificirati po uzoru na njemački sustav - nije navedeno u Zakonu. *Ne prihvaća se. Proces izgradnje sustava je svugdje isti, neovisno kada je započeo. Dakle, nakon početnog stanja se provodi razrada i nadgradnja sustava putem procjeniteljskih povjerenstava koji će u buduće ažurirati stanje jednom godišnje.*

HRVATSKO DRUŠTVO SUDSKIH VJEŠTAKA: članak 70.

Do uspostave e-nekretnine podaci za procjenu vrijednosti mogli bi se crpiti iz baza podataka koje vode jedinice lokalne i područne samouprave te iz evidencija koje vode posrednici u prometu nekretninama. Važno je napomenuti da do danas nisu ustanovljene baze podataka o kupoprodajnim cijenama (članak

70., točka 1.) čije se postojanje u Nacrtu prijedloga Zakona unatoč tome navodi kao notorna činjenica, a isto tako osobi kojoj su potrebni podaci ostavlja se na dispoziciju hoće li te podatke pribavljati ili ne, prema tome kriteriji za procjenu vrijednosti nekretnina u cijelosti su neodređeni. *Ne prihvaća se. Omogućeno je nekoliko alternativa u prijelaznom periodu. Ono što izričito nije dozvoljeno, jest korištenje oglašanih cijena nekretnina s obzirom na moguće manipulacije.*

HRVATSKO DRUŠTVO SUDSKIH VJEŠTAKA: članak 72.

Potrebno ga je mijenjati na način da glasi: „Zakon stupa na snagu nakon uspostave eNekretnine, jer je primjerena primjena zakona tek kada budu ispunjene sve pretpostavke u smislu uređene baze podataka o kupovnim cijenama, kao temeljne postavke Zakona. *Ne prihvaća se. Sustav eNekretnina će se razvijati modularno kako bi što prije bio u primjeni, s time da će se osnovni podatci moći koristiti neposredno nakon usvajanja Zakona.*

HRVATSKO DRUŠTVO SUDSKIH VJEŠTAKA:

Naziv Zakona nije u skladu s njegovim sadržajem, jer obrađuje samo onaj dio nekretnina koje su povezane s građevnim zemljištem i građevinama. Ispravnije bi bilo da je naziv zakona Zakon o procjeni nekretnina povezanih s građevnim zemljištem budući da Zakon ne razmatra poljoprivredna i šumska zemljišta iako su i ona nekretnine a i predmet su postupaka izvlaštenja. Potrebno je ovo razmotriti ili pisati kao u njemačkim propisima: zemljišne čestice (uređene ili neuređene) bilo one građevinske, poljoprivredne ili šumske čestice. *Ne prihvaća se. Nije jasno na temelju čega su doneseni opisani zaključci, pa samim time nije jasna niti primjedba.*

HRVATSKO DRUŠTVO SUDSKIH VJEŠTAKA:

Struktura Zakona nije homogena. Neka pitanja trebalo bi urediti zakonom, neka uredbom-provedbenim aktom, a neka pitanja smjernicama ili pravilnikom. Predlagatelj zakona je pokušao niz pravnih akata preuzeti (iz njemačkog sustava utvrđivanja tržišne vrijednosti nekretnina) i urediti hrvatski sustav utvrđivanja tržišne vrijednosti nekretnina. *Ne prihvaća se. Nije prihvatljivo mijenjati postojeći sustav propisa u Republici Hrvatskoj.*

HRVATSKO DRUŠTVO SUDSKIH VJEŠTAKA:

Ne stoji obrazloženje za razlog i opravdanje za donošenje Zakona po hitnom postupku (usklađivanje sa zakonodavstvom EU kao i stvaranje pretpostavki za uvođenje poreza na nekretnine) budući da su već na snazi Uredba i Pravilnik o metodama procjene nekretnina. Nadalje, u postupku razrezivanja poreza na nekretnine ne primjenjuje se kao osnovica „tržišna vrijednost nekretnine“ nego administrativno utvrđena „jedinstvena vrijednost“ koju službenik porezne uprave može samostalno utvrditi. Jedinstvena vrijednost nekretnine je apsolutna vrijednost, ona se može matematički egzaktno izračunati dok je tržišna vrijednost nekretnine procijenjena vrijednost, ona nije apsolutna vrijednost nego je ona približna vrijednost. Stoga se „približna vrijednost“, koja se ne može matematički egzaktno izračunati, ne može koristiti u upravnom postupku utvrđivanja poreza za određenu nekretninu. Rješenje o porezu na nekretninu je upravni akt koji mora biti nedvojbena, u njemu se moraju primijeniti apsolutne vrijednosti, administrativno uređene, a ne približne vrijednosti u vidu stručnog mišljenja koji donosi sudski vještak-procjenitelj. *Ne prihvaća se. Pogrešno su shvaćena obrazloženja nenormativnog dijela Zakona kao i načina na koji se određuje porez na nekretnine a koji je različit od poreza na promet nekretnina.*

HRVATSKO DRUŠTVO SUDSKIH VJEŠTAKA:

Pitanja koja su uređena u: Poglavlju 2. Procjenitelj, procjeniteljska povjerenstva i visoko povjerenstvo, Poglavlju 5. Pribavljanje i izdavanje podataka za procjenu vrijednosti nekretnina i Poglavlju 6. Nadzor, predlaže se djelomično urediti Izmenom i dopunom Zakona o prostornom uređenju, a djelomično urediti Uredbom o procjeniteljskim povjerenstvima, sastavljanju zbirke kupoprodajnih cijena i približnim (orijentacijskim) vrijednostima zemljišta. Predlaže se Izmenom i dopunom Zakona o prostornom uređenju, po uzoru na njemački Građevinski zakonik (Baugesetzbuch), umjesto predloženim Zakonom o procjeni vrijednosti nekretnina, urediti slijedeća pitanja: Povjerenstva za procjenu vrijednosti nekretnina; Zadaće povjerenstava za procjenu vrijednosti nekretnina; Tržišna

vrijednost nekretnina; Sastavljanje zbirke kupoprodajnih cijena; Približne (orijentacijske) vrijednosti zemljišta; Ovlasti povjerenstava za procjenu vrijednosti nekretnina; Viša povjerenstva za procjenu vrijednosti nekretnina; Ovlasti Vlade Republike Hrvatske da donese provedbene propise.

U poglavlju 9. Imovinski instituti uređenja građevinskog zemljišta, Zakona o prostornom uređenju (Narodne novine broj 74/14), pored ostalog, uređena je naknada u postupku prometa zemljištem u visini tržišne vrijednosti zemljišta. Da bi se mogao uspješno provoditi Zakon o prostornom uređenju nužno je urediti postupak utvrđivanja tržišne vrijednosti zemljišta, u naravi neizgrađene ili izgrađene zemljišne čestice. Stoga se predlaže Zakon o prostornom uređenju dopuniti, kako slijedi: 1) dodati novo poglavlje 10. Utvrđivanje vrijednosti nekretnina kojim se uređuju: osnivanje i zadaće povjerenstva za procjenu vrijednosti nekretnina, pojam „tržišna vrijednost nekretnine“, sastavljanje zbirke kupoprodajnih cijena, izrada plana orijentacijskih vrijednosti zemljišta, osnivanje i zadaće viših povjerenstava za procjenu nekretnina te ovlasti Vlade Republike Hrvatske da donosi provedbene propise, primjerice: 10. UTVRĐIVANJE VRIJEDNOSTI NEKRETNINA, 179.a Povjerenstva za procjenu vrijednosti nekretnina; 179.b Zadaće povjerenstava za procjenu vrijednosti nekretnina; 179.c Tržišna vrijednost nekretnine; 179.d Sastavljanje zbirke kupoprodajnih cijena; 179.e Približne (orijentacijske) vrijednosti zemljišta; 179.f Ovlasti povjerenstava za procjenu vrijednosti nekretnina; 179.g Viša povjerenstva za procjenu vrijednosti nekretnina; 179.h Ovlasti Vlade Republike Hrvatske da donese provedbene propise“; 2) Ukinuti stavak 6. članak 196. Zakona o prostornom uređenju (Narodne novine broj 153/13); 3) Poglavlje 10. Nadzor postaje poglavlje 11. Nadzor. Poglavlje 11. Prekršajne odredbe postaje poglavlje 12. Prekršajne odredbe, Poglavlje 12. Prijelazne i završne odredbe postaje poglavlje 13. Prekršajne i završne odredbe; 4) Pitanja koja se odnose na ustrojavanje i sastav procjeniteljskih povjerenstava, sastavljanje preglednog prikaza zbirke kupoprodajnih cijena, izrade plana približnih (orijentacijskih) vrijednosti zemljišta, obavljanje stručnih poslova za procjeniteljsko povjerenstvo te nadzor nad sastavljanjem zbirke kupoprodajnih cijena i izrade plana približnih (orijentacijskih) vrijednosti zemljišta predlaže se urediti provedbenim pravnim aktom – uredbom koju bi mogla donijeti Vlada Republike Hrvatske sukladno predloženom članku 179.h Zakona o prostornom uređenju. U nastavku je dan Ministarstvu i prijedlog sadržaja Uredbe. *Ne prihvaća se. Nije prihvatljivo mijenjati postojeći sustav propisa u Republici Hrvatskoj, već novi propis prilagoditi postojećem sustavu.*

HRVATSKO DRUŠTVO SUDSKIH VJEŠTAKA:

Prijedlogom zakona o procjeni vrijednosti nekretnina, s konačnim prijedlogom Zakona, opći načini procjene vrijednosti nekretnina uređeni su sa samo pet članaka (22.-26.)

Odredbama poglavlja 3. Opći načini procjene vrijednosti nekretnina, u naravi, posebno se ne uređuju opći načini procjene vrijednosti nekretnina nego se ovlašćuje ministar da donese Pravilnik o metodama za procjenu vrijednosti nekretnina kojim bi se uredila pitanja procjene tržišne vrijednosti nekretnina; pravilnikom, a ne uredbom. Do stupanja na snagu novog Pravilnika ostaje na važnosti Pravilnik o metodama procjene vrijednosti nekretnina (Narodne novine broj 79/14).

Predlaže se sukladno predloženom članku 179.h da Vlada Republike Hrvatske donese Uredbu o procjeni vrijednosti nekretnina, a da Ministar donese Smjernice za utvrđivanje tržišne vrijednosti nekretnina. Uredba o procjeni vrijednosti nekretnina bi trebala preuzeti odredbe članka 1. do 66. Pravilnika o metodama procjene vrijednosti nekretnina i imala bi status provedbenog akta kojeg donosi Vlada Republike Hrvatske na temelju Zakona o prostornom uređenju. Smjernice bi trebale posebno obrazložiti pojedine odredbe (članke i stavke) Uredbe o procjeni vrijednosti nekretnina i preuzeti priloge iz Pravilnika o metodama procjene vrijednosti nekretnina (Narodne novine broj 79/14). Umjesto poglavlja IX. Procjembeni elaborat u prilogu smjernica predlaže se izraditi uzorak elaborata „Utvrđivanje tržišne vrijednosti neizgrađene građevne čestice“ i uzorak elaborata „Utvrđivanje tržišne vrijednosti izgrađene građevne čestice po uzoru njemačke Smjernice za utvrđivanje (prometne) tržišne vrijednosti zemljišne čestice. *Ne prihvaća se. Nije prihvatljivo mijenjati postojeći sustav propisa u Republici Hrvatskoj, već novi propis prilagoditi postojećem sustavu.*

HRVATSKO DRUŠTVO SUDSKIH VJEŠTAKA:

U poglavlju 4. Posebni načini procjene vrijednosti nekretnina posebno je uređeno utvrđivanje tržišne vrijednosti prava i tereta na nekretninama, a Zakonom o vlasništvu i drugim stvarnim pravima uređena

su prava koja treba uzeti u obzir u postupku procjene tržišne vrijednosti zemljišne čestice i drugo. Utvrđivanje vrijednosti prava i tereta na zemljišnoj čestici ubraja se u kompleksne zadaće kojima treba riješiti niz pitanja u koja se ubrajaju: urbanizam, vlasništvo, stanje tržišta nekretnina, posebna znanja iz matematike i graditeljstva. Stoga se utvrđivanje vrijednosti prava i tereta na zemljišnim česticama ubraja u specijalistička znanja koja nisu predmet pitanja koje donosi Hrvatski sabor nego pitanja koja uređuju stručnjaci u obliku donošenja smjernica, naputaka ili pravilnika. Stoga se predlaže da se ovo područje posebno uredi u Smjericama (pravilniku) o utvrđivanju tržišne vrijednosti nekretnina kojeg donosi Ministar odnosno u sklopu Zakona o izvlaštenju. *Ne prihvaća se. Nije prihvatljivo mijenjati postojeći sustav propisa u Republici Hrvatskoj.*

HRVATSKO DRUŠTVO SUDSKIH VJEŠTAKA:

Općeniti komentar TEGoVA: Metodologija je previše propisujuća.

Dok prijedlog zakona prepoznaje tržišne vrijednosti, kako su definirane Europskim normama za procjenjivanje, s druge strane previše je propisujući u metodologiji koja se koristi u dostizanju takvih tržišnih vrijednosti. TEGoVA vjeruje da bilo koji zakon o procjenjivanju treba izložiti procedure za procjenjivanje, etiku, definicije i koncepte, on ne bi trebao propisivati detaljno metodologiju koja bi se mogla i mijenjati tijekom vremena, kao odgovor na promjene koje zahtijeva tržište. Metodologija bi se trebala ostaviti individualnim procjeniteljima i to iz razloga što ulazi (inputi) za procjenjivanje i prilagođavanje se mogu ispravno i točno dobivati od strane iskusnog i dobro obučenog procjenitelja, sukladno dubinskoj analizi lokalnog tržišta, koje bi proveo takav procjenitelj. Dok zakon može navesti priznate pristupe procjenjivanju (komparativni, dohodovni i troškovni), izbor takvog pristupa treba ostaviti procjenitelju. *Ne prihvaća se. S obzirom da se predloženi Zakon donosi kako bi se smanjila mogućnost manipulacija s podacima i procjenama, nije prihvatljivo propisivanje iz primjedbe, a svi međunarodni standardi uvažavaju specifičnosti lokalnih propisa.*

HRVATSKO DRUŠTVO SUDSKIH VJEŠTAKA: Općenito govoreći odredbe o nadzoru su nedorečene jer nije navedeno koje vrste nadzora postoje, tko su ovlaštene službenice za provođenje nadzora i koje uvjete trebaju imati, obveze osoba koje provode nadzor, nije propisan način provođenja nadzora, koji opći propisi se primjenjuju na postupak provedbe nadzora, pravna sredstva koja može koristiti osoba koju se nadzire (da li su to pravna sredstva u upravnom ili prekršajnom postupku, odnosno koja vrsta sudskog nadzora nad rješenjima ministarstva će biti dostupna osobama nad kojima se provodi nadzor). *Ne prihvaća se. Postupak nadzora se ne provodi prema predloženom Zakonu, već prema posebnom propisu kojim se uređuje upravni postupak.*

HRVATSKO DRUŠTVO SUDSKIH VJEŠTAKA:

U sadašnjim okolnostima ne postoje uvjeti za propisivanje prekršajnog kažnjavanja procjenitelja, odnosno za propisivanje mogućnosti izricanja zaštitne mjere zabrane obavljanja poslova procjenjivanja. *Ne prihvaća se. Nije prihvatljivo donošenje zakona bez odredbi kojima se kažnjava nepridržavanje istog.*

HRVATSKO DRUŠTVO SUDSKIH VJEŠTAKA:

Bez uređene baze podataka o kupovnim cijenama zemljišnih čestica i plana približnih (orijentacijskih) vrijednosti zemljišta nije moguća uredna provedba Zakona o procjeni vrijednosti nekretnina. *Ne prihvaća se, jer će se sustav eNekretnine razvijati modularno upravo kako bi se nužni dijelovi mogli upotrijebiti neposredno nakon usvajanja predloženog Zakona. Osim navedenog, biti ćemo jedna od rijetkih zemalja u EU koja ima izgrađen sustav podataka za procjenitelje.*

HRVATSKO UDRUŽENJE VJEŠTAKA: članak 2, stavak 2.

Potrebno je izbaciti riječi „ovlaštene sudski procjenitelji“. Prema važećem Pravilniku o stalnim sudskim procjeniteljima (Narodne novine broj 64/98 i 88/08) uvjeti za sudskog procjenitelja su: prema članku 2., stavku 1. „Uvjeti za stalnog sudskog procjenitelja ispunjava osoba koja ima završenu srednju stručnu školu, koja ima ili je imala dozvolu za obavljanje obrtničke djelatnosti, ili se je bavila poljoprivredom odnosno šumarstvom.“, a prema članku 2., stavku 2., alineji 4. „- da je nakon završene srednje škole radio najmanje 10 godina na poslovima u struci za koju se školovao ili samostalno

obavljao obrtničku djelatnost odnosno najmanje 10 godina samostalno vodio obiteljsko gospodarstvo baveći se poljoprivredom ili šumarstvom“

Prema važećem Pravilniku o sudskim procjeniteljima procjene nekretnina ne mogu raditi sudski procjenitelji. Procjene nekretnina moraju raditi stalni sudski vještaci za graditeljstvo i/ili procjene nekretnina, koji su građevinske i/ili arhitektonske struke budući bi prepuštanjem drugim strukama da se bave procjenom nekretnina naštetilo standardu procjene nekretnina jer bi se određivale na paušalnoj osnovi realiziranih cijena bez osvrta na cjelokupnu tehničku regulativu u graditeljstvu. Prijedlogom Pravilnika o stalnim sudskim procjeniteljima (javna rasprava od 28. 5.2014. - 28.6.2014), koji nije stupio na snagu nije definirano koji su uvjeti za pojedina područja Procjenitelja, pa samim time nije definirano koje uvjete mora ispunjavati Procjenitelj za nekretnine. Važećim Zakonom o sudovima (Narodne novine broj 28/13) nije definirano koji su uvjeti za pojedina područja Procjenitelja, pa samim time nije definirano koje uvjete mora ispunjavati Procjenitelj za nekretnine. *Ne prihvaća se. Uređenje imenovanja i kompetencija procjenitelja nalazi se u ministarstvu koje je nadležno za pitanja sudova.*

HRVATSKO UDRUŽENJE VJEŠTAKA: članak 5., stavak 3.

U članku 5., stavku 3. u evidentiranju podataka za formiranje zbirke kupoprodajnih cijena posebnu pažnju treba posvetiti prikazu PDV-a kod prodaje. Treba prikazati iznos bez PDV-a, PDV i ukupni iznos, te da li je prodavatelj i kupac pravna ili fizička osoba. Kod prodaje nekretnine pravne osobe mogu zbog načina obračuna PDV-a tj. povrata pretporeza zaračunati PDV tako da može doći do odstupanja u prikazanim cijenama do 25% (PDV), za istu nekretninu u istom objektu s istim danom transakcije, a ovisno o tome tko je prodaje, kome i način obračuna PDV-a tj. pretporeza na PDV.

U članku 5., stavak 3. u evidenciji podataka na temelju kojih se formira zbirka kupoprodajnih cijena treba navesti i energetske razred nekretnine. *Ne prihvaća se. Predloženi članak 5. stavak 3. sadrži i druge podatke koji mogu utjecati na vrijednost nekretnine, te nije potrebno u Zakonu propisivati sve moguće utjecaje koji će se tokom vremena mijenjati i čije će korekcije provoditi procjeniteljska povjerenstva.*

HRVATSKO UDRUŽENJE VJEŠTAKA: članak 10., stavak 1.

Potrebno je izbaciti riječi „ovlašteni sudski procjenitelji“ (uz isto obrazloženje kao i za članak 2, stavak 2.) *Ne prihvaća se. Stalni sudski procjenitelji su imenovani za poslove procjenjivanja vrijednosti nekretnina od strane sudova, prihvaća ih Zakon o izvlaštenju i određivanju naknade te je potrebno zadržati kontinuitet.*

HRVATSKO UDRUŽENJE VJEŠTAKA: članak 10., stavak 2.

Riječ „samostalno“ treba izbaciti. Zašto procjenu vrijednosti kompleksnih nekretnina ne bi mogli izraditi i 2 ili više sudskih vještaka za procjene nekretnina, time se samo povećava kvaliteta procjenjivanja, a kod kompleksnih nekretnina potreba je i za interdisciplinarnim procjenama sudskih vještaka (graditeljstvo, strojarstvo, elektrotehnika itd.), a riječi neovisno i nepristrano treba temeljitije definirati, pri čemu treba posebnu pažnju posvetiti Zakonu o tržišnom natjecanju, Zakonu o zaštiti potrošača, Uredbama HNB-a itd. *Prihvaća se.*

HRVATSKO UDRUŽENJE VJEŠTAKA: članak 11., stavak 1., alineja 2.

Riječi „energetsku učinkovitost“ trebalo bi prebaciti u alineju 3. budući da se sve više pažnje posvećuje energetske učinkovitosti tako se i u procjeni nekretnina treba dati što veća pažnja tom segmentu, pri čemu je potrebno njeno detaljno poznavanje. *Ne prihvaća se. Članak je brisan jer se uređenje imenovanja i kompetencija procjenitelja nalazi u ministarstvu nadležnom za pitanja sudova.*

HRVATSKO DRUŠTVO PROCJENITELJA:

Nužno je naglasiti da bi Zakon trebao obuhvatiti sve vrste procjene vrijednosti, a ne samo one koje su u domeni sudskog sustava. Pored toga moramo imati na umu da procjenu vrijednosti nekretnina naručuju i koriste strane pravne i fizičke osobe, pa bi Zakon trebao biti u skladu s Međunarodnim standardima za procjenu (International Valuation Standards www.ivsc.com). *Ne prihvaća se. Predloženi Zakon se odnosi na sve nekretnine u Republici Hrvatskoj, a svi međunarodni standardi*

uvvažavaju specifičnosti lokalnih propisa.

HRVATSKO DRUŠTVO PROCJENITELJA:

U uvodim člancima Zakona nužno je definirati što su nekretnine u skladu sa sadržajem službene bilance u sklopu financijskih izvještaja. Glavne skupine su: zemljišta, građevinski objekti i biološka imovina. Naime, neki sudski vještaci su na sastancima tvrdili da su nekretnine i postrojenja i oprema, što nije moguće ni prirodno, ni pravno, ni financijski. Pravi kriterij jest, da su nekretnine materijalna imovina koja je stalno vezana uz jednu lokaciju i pravno je registrirana u katastarskim evidencijama i zemljišnim knjigama. Da se izbjegnu svakojaka nerazumijevanja nužno je u Zakonu izričito odrediti što se smatra nekretninom. *Ne prihvaća se. Pojam nekretnine je određen Zakonom o vlasništvu i drugim stvarnim pravima i kao takav je preuzet u predloženom Zakonu.*

HRVATSKO DRUŠTVO PROCJENITELJA:

U cijelom tekstu Nacrta prijedloga Zakona o procjeni vrijednosti nekretnina (dalje: Nacrt) potrebno je uvesti naziv „ovlašteni procjenitelj“ umjesto stalni sudski procjenitelj i stalni sudski vještak za procjenu vrijednosti nekretnina. Nužno je edukacijom osposobiti stručnjake za obavljanje poslova procjenjivanja za sve vrste procjena, tj. procjene izvan sudskih procesa i procjene koje su predmet sudskih procesa. Prema tome, potrebno je uvesti naziv, koji će pokrivati sve potrebe za procjenjivanjem, tj. bez obzira da li su slučajevi u sudskom procesu ili nisu. Nije realno očekivati da će Ministarstvo pravosuđa putem novih tekstova Pravilnika o stalnim sudskim vještacima i Pravilnika o stalnim sudskim procjeniteljima uvesti sustav edukacije i stručnog ispita da bi se stvorili kvalificirani procjenitelji. Posebice je upitan budući Pravilnik o stalnim sudskim vještacima, jer on pokriva vrlo veliki broj struka od medicine do prometnih nesreća. Kako bi Ministarstvo pravosuđa moglo definirati samo edukaciju i stručni ispit samo za procjenu nekretnina? *Ne prihvaća se. Uređenje imenovanja i kompetencija procjenitelja prepušteno je nadležnom ministarstvu koje uređuje pitanja sudova.*

HRVATSKO DRUŠTVO PROCJENITELJA:

Svakako se treba u Zakonu o procjeni vrijednosti nekretnina propisati obvezno pohađanje edukacije za procjenjivanje i polaganje stručnog ispita za stjecanje zvanja ovlašteni procjenitelj, jer je u Republici Hrvatskoj (dalje: RH) nužno potrebno osposobiti stručnjake za kvalitetno, odgovorno i vjerodostojno procjenjivanje. Nakon edukacije i položenog stručnog ispita potrebno je izdati diplomu i žig ovlaštenog procjenitelja, s kojom se može osoba legitimirati pred fizičkim i pravnim osobama koje naručuju procjenu. Uvođenje edukacije i stručnog ispita uklonio bi se veliki sadašnji nedostatak osoba koje se bave procjenjivanjem, naime, nama nije poznat slučaj da se u javnom obavljanju društvenih funkcija ne traži pohađanje edukacije i polaganje stručnog ispita. Stručni ispiti za javno obavljanje funkcija propisima su obvezni od pravničke struke do komercijalnih revizora. Pored navedenog nelogičnog propusta potrebno je imati na umu da su mnogi subjekti u RH izrazili veliko negodovanje zbog nestručnog i nesavjesnog obavljanja procjena nekih stalnih sudskih vještaka. Kod upisa u sudski registar se sada ne traži diploma ovlaštenog procjenitelja, tako da posao obavljaju osobe koje nisu educirane i osposobljene za procjenjivanje. *Ne prihvaća se. Uređenje imenovanja i kompetencija procjenitelja prepušteno je nadležnom ministarstvu koje uređuje pitanja sudova.*

HRVATSKO DRUŠTVO PROCJENITELJA:

Za stvarnu realizaciju već prihvaćene ideje za uvođenje edukacije smatramo da bi se trebalo ovlastiti Hrvatsko društvo procjenitelja (dalje: HDP) da provodi edukaciju, jer se time bavi već od 1998.godine. Edukaciju provode eminentni stručnjaci i znanstveni djelatnici: prof.dr.sc.Stjepan Tadijančević, dr.sc.Vladimir Lasić, dipl.ing.Tomislav Jančin, dipl.iur.Marin Domjanović. Sadržaj edukacije obuhvaća sve pravne, ekonomske i inženjerske discipline, a materija se predaje slijedom stvarno načinjenih primjera *Ne prihvaća se. Uređenje imenovanja i kompetencija procjenitelja prepušteno je nadležnom ministarstvu koje uređuje pitanja sudova.*

HRVATSKO DRUŠTVO PROCJENITELJA:

Zbog uvođenja reda u djelatnosti procjenjivanja nužno je propisati obvezu polaganja stručnog ispita i stjecanja prava na diplomu i žig ovlaštenog procjenitelja. Da se ne gubi vrijeme na traženje subjekta

uvođenja i održavanja stručnog ispita, dodjele diplome i štambilja, najbolje bi bilo odrediti sustav Hrvatskog društva procjenitelja da ima ovlaštenje organiziranja i provođenja stručnog ispita, jer se to obavlja od 1998.godine. Neizbježno je da se nakon položenog stručnog ispita izda mjerodavna diploma i štambilj, što je nužno propisati odredbama Zakona. Način kako se izdaje diploma i štambilj definirano je u dokumentima Hrvatskog društva procjenitelja (www.hdp.hr), što može poslužiti Ministarstvu da brzo i kompletno obradi i ovaj zadatak u Zakonu. Pravilnici i drugi dokumenti mogu poslužiti za brzo uvođenje i za ovlaštene procjenitelje vrijednosti nekretnina s time da se treba ugraditi i sve one odredbe koje će se propisati Zakonom, koje se odnose na procjenu vrijednosti nekretnina.

Za pristupanje stručnom ispitu potrebno je propisati sljedeće uvjete:

1. Pristupnik mora imati završen fakultet ekonomskog, pravnog ili inženjerskog smjera.
2. Mora imati najmanje 5 godina iskustva na stručnim područjima koja su srodna djelatnosti procjenjivanja.
3. Mora obaviti edukaciju za procjenjivanje.
4. Mora položiti stručni ispit za ovlaštenog procjenitelja.

Stručni ispit bi bio obavezan za sve nove pristupnike za ovlaštenog procjenitelja nakon stupanja Zakona na snagu. Da bi se prevladalo prelazno razdoblje, sadašnjim ovlaštenim procjeniteljima, članovima Hrvatskog društva procjenitelja, te sudskim vještacima koji se bave procjenjivanjem vrijednosti nekretnina, priznalo bi se ovlaštenje procjenjivanja vrijednosti nekretnina, uručivala bi im se diploma i žig. *Ne prihvaća se. Uređenje imenovanja i kompetencija procjenitelja prepušteno je ministarstvu koje je nadležno za pitanja sudova.*

Podnositelji prijedloga i komentara davali su i načelne primjedbe na terminologiju, jezični stil i pravopis (npr. zašto se u tekstu koristi procjembeni elaborat umjesto elaborat procjene, poredbena metoda, a ne usporedna, ovjеровljen umjesto ovjeren...).

Predloženi tekst Zakona prošao je nakon javne rasprave lekturu te su u nastavku otklonjeni manji nedostaci. Što se tiče usvojenih pojmova, oni u Zakonu moraju jasno implicirati na što se odnose, moraju biti razumljivi predstavnicima struke, te moraju biti u duhu hrvatskog jezika i ukoliko su već nekim drugim propisom uvedeni u pravnu terminologiju bilo je potrebno iste zadržati. Također, neki pojmovi su usko vezani uz odabrane metode i kao takvi imaju međunarodno značenje.