



**PRIJEDLOG ZAKONA O PROCJENI VRIJEDNOSTI NEKRETNINA,  
S KONAČNIM PRIJEDLOGOM ZAKONA**  
(otvorena pitanja, prijedlozi, obrazloženja)

**1. Naziv Zakona**

**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 O PROCJENI NEKRETNINA POVEZANIH S GRAĐEVNIM ZEMLJIŠTEM**. Ovo zbog toga što se ovdje ne razmatraju poljoprivredna i šumska zemljišta, iako su i ona nekretnine, a i predmet su postupaka izvlaštenja. Stoga je ovo potrebno razmotriti ili pisati kao u njemačkim propisima: zemljišne čestice (uređene ili neuređene) bilo one građevinske, poljoprivredne ili šumske čestice.

**2. Struktura zakona**

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

- Građevinskim zakonikom, članci 192. do 199.
- Uredbom o načelima utvrđivanju prometne (tržišne) vrijednosti zemljišnih čestica;
- Uredbom o odborima vještaka, pribavljanju kupoprodajnih cijena i orijentacijskih vrijednosti zemljišnih čestica;
- Uredbom o građevinskom korištenju zemljišnih čestica i
- Smjernicama za utvrđivanje vrijednosti prometne (tržišne) vrijednosti zemljišnih čestica,

Usporedbom njemačkog sustava utvrđivanja tržišne vrijednosti nekretnina može se nedvojbeno utvrditi da su neka pitanja jednoznačno uređena, neka djelomično uređena, neka različito uređena, a neka nisu uopće uređena.

**1. Razlog za donošenje Zakona po hitnom postupku**

Kao razlog za donošenje Zakona po hitnom postupku, predlagatelj je, pored ostalog, istakao: „*Okolnost usklađivanja sa zakonodavstvom Europske unije, kao i stvaranje*

**pretpostavki za uvođenje poreza na nekretnine, razlog su za donošenje Zakona po hitnom postupku“.**

Ovakvo obrazloženje ne stoji jer od srpnja 2014.g. su na snazi Uredba i Pravilnik o metodama procjene nekretnina, pa smo već time u postupku usklađenja sa zakonodavstvom EU. Nadalje, razlog za donošenje Zakona po hitnom postupku **nije opravdan**, 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 nedvojben, u njemu se moraju primijeniti apsolutne vrijednosti, administrativno uređene, a ne približne vrijednosti u vidu stručnog mišljenja koji donosi sudski vještak-procjenitelj .

## **2. Procjenitelj**

Člankom 10., stavkom 1. 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. 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.

## **3. Procjeniteljska povjerenstva i visoko povjerenstvo; Pribavljanje i izdavanje podataka za procjenu vrijednosti nekretnina; Nadzor**

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.*

#### **OBRAZLOŽENJE:**

U poglavlju 9. Imovinski instituti uređenja građevinskog zemljišta, Zakona o prostornom uređenju (NN br. 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:

**PRVO:** 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“*

DRUGO: Ukinuti st. 6. čl. 196. Zakona o prostornom uređenju (NN br. 153/13)

TREĆE: 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

ČETVRTO: 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 se daje prijedlog sadržaja Uredbe:

**UREDBA o procjeniteljskim povjerenstvima, sastavljanu zbirke kupoprodajnih cijena i približnim (orijentacijskim) vrijednostima zemljišta sukladno odredbama čl. 179.h Zakona o prostornom uređenju**

**Prvi dio: Ustrojavanje procjeniteljskog povjerenstva**

- Čl. 1. Procjeniteljsko povjerenstvo
- Čl. 2. Ustroj procjeniteljskog povjerenstva
- Čl. 3. Imenovanje vještaka u procjeniteljska povjerenstva
- Čl. 4. Obveze počasnih vještaka
- Čl. 5. Opoziv vještaka iz procjeniteljskih povjerenstava
- Čl. 6. Određivanje aktivnosti procjeniteljskog povjerenstva u pojedinim slučajevima
- Čl. 7. Naknada vještaka za obavljanje aktivnosti

**Drugi dio: Predsjednik, stručna služba odbora vještaka**



- Čl. 8. Zadaće predsjednika
- Čl. 9. Ustroj i zadaće službe za obavljanje administrativno stručnih poslova
1. Stručna služba procjeniteljskog povjerenstva je tijelo jedinice lokalne samouprave
  2. Stručna služba vodi poslove procjeniteljskog povjerenstva na temelju naloga i nalogu predsjednika.

### **Treći dio: Sastavljanje zbirke kupoprodajnih cijena**

- Čl. 10. Postupak pribavljanja i sastavljanja zbirke kupoprodajnih cijena
- Čl. 11. Držanje tajnosti podataka, informacije

### **Četvrti dio: Približne (orijentacijske) vrijednosti zemljišta**

- Čl. 12. Utvrđivanje približnih (orijentacijskih) vrijednosti zemljišta
- Čl. 13. Objavljivanje približnih (orijentacijskih) vrijednosti zemljišta
- Čl. 14. Utvrđivanje drugih podataka koji se odnose vrijednosti zemljišta

### **Peti dio: Postupci, troškovi**

- Čl. 15. Postupci
- Čl. 16. Pristojbe i izdaci

### **Šesti dio: Prijelazne i završne odredbe**

- Čl. 17. Stupanje na snagu, stavljanje izvan snage

## **4. Opći načini procjene vrijednosti nekretnina**

Prijedlogom zakona o procjeni vrijednosti nekretnina, s konačnim prijedlogom Zakona, opći načini procjene vrijednosti nekretnina uređeni su sa samo pet članaka:

- Čl. 22. Osnovica za vrednovanje nekretnina,
- Čl. 23. Osnove za procjenu vrijednosti nekretnina
- Čl. 24. Metode za procjenu vrijednosti nekretnina,
- Čl. 25. Odabir metode procjene vrijednosti nekretnina prema vrsti nekretnine i
- Čl. 26. Ovlaštenje ministru da donese pravilnik za metode procjene vrijednosti nekretnina.

Odredbama poglavlja 3. **Opći načini procjene vrijednosti nekretnina**, u naravi, **podrobno 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 (NN br. 79/14).

#### **PRIJEDLOG:**

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 članaka 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 podrobno obrazložiti pojedine odredbe (članke i stavke) Uredbe o procjeni vrijednosti nekretnina i preuzeti priloge iz Pravilnika o metodama procjene vrijednosti nekretnina (NN 79/14).

Umjesto poglavlja IX. PROCJEMBENI ELABORAT u prilogu smjernica predlaže se izraditi uzorak elaborata „Utvrdjivanje tržišne vrijednosti neizgrađene građevne čestice“ i uzorak elaborata „Utvrdjivanje tržišne vrijednosti izgrađene građevne čestice po uzoru njemačke Smjernice za utvrđivanje (prometne) tržišne vrijednosti zemljišne čestice.

### **5. Posebni načini procjene vrijednosti nekretnina**

U poglavlju 4. POSEBNI NAČINI PROCJENE VRIJEDNOSTI NEKRETNINA podrobno je uređeno utvrđivanje tržišne vrijednosti prava i tereta na nekretninama, primjerice:

- Način procjene vrijednosti prava građenja,
- Način i osnove procjene vrijednosti služnosti puta,
- Način procjene vrijednosti prava stanovanja ili prava građenja,
- Prekoračenje međe građenjem,
- Površine javne namjene,
- Način procjene naknade za izvlaštene površine.

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.

Utvrdjivanje 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 detaljno uredi u Smjernicama (pravilniku) o utvrđivanju tržišne vrijednosti nekretnina kojeg donosi Ministar odnosno u sklopu Zakona o izvlaštenju.

## 7. Primjedbe na pojedine članke prijedloga Zakona o procjeni vrijednosti nekretnina (u daljnjem tekstu ZPVN)

**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.*

**Čl. 2 i 66.** prijedloga ZPVN imaju određene kontradiktornosti:

U članku 2. točka (2) prijedloga Zakona o procjeni vrijednosti nekretnina jasno se ističe da je procjena MULTIDISCIPLINARNI POSTUPAK, a u članku 66. točka (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.

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 NN 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 (NN 28/2013.) koristi termine „stalni sudski vještak“ (čl.125-127) i „stalni sudski procjenitelj“ (čl.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 (NN 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. Pravilniku o stalnim sudskim vještacima (NN 38/2014) traži završetak odgovarajućeg studija, a samo iznimno ako nema odgovarajućeg studija dopušta se odgovarajuća srednja škola uz minimalno 12-godišnje radno iskustvo.

**Članak 3**, točka 42 nije usklađen s čl.52.,st.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 čl. 51. st. 3. i čl. 52. st. 1. prijedloga Zakona koje primjenjuju **načelo prethodnog učinka**.

Stoga je pojam tržišne vrijednosti je 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 sa čl.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.

#### **Članak 10.**

(1) Procjenitelj u smislu ovog Zakona je fizička osoba stalni sudski vještak ~~za procjenu nekretnina~~ 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 ~~samostalno~~, stručno, neovisno i nepristrano, te iznijeti sve okolnosti koje dovode u pitanje njegovu nepristranost i nepristranost svake osobe iz skupine koju je formirao.



## Primjedba TEGOVE:

**Čl. 10 (Procjenitelj):** *potrebno je da procjenitelj obavlja svoje dužnosti sukladno Etičkom kodeksu, koji bi bio zakonski obvezatan, budući sve stručne udruge sudskih vještaka/procjenitelja 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.*

**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 nit i 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 udruga, 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.

## Članak 11

Prijedloga zakona o procjeni nekretnina, navode se kriteriji 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.

#### Primjedba TEGOVE:

***Članak 11 (Stručna osposobljenost):** 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. Prema našem mišljenju, sve ovo bi trebalo biti precizno utvrđeno Zakonom.*

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.

#### 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.

Obrazloženje:

Zakonom o postupanju s nezakonito izgrađenim zgradama i Zakonom o prostornom uređenju i gradnji (članak 333) omogućuju upis građevina koje nisu legalne ili koje nisu udovoljile uvjete tehničkog pregleda te je time objektivno smanjena njihova vrijednost.

#### 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 multidisciplinaran tim vještaka-procjenitelja (

Obrazloženje:

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.

**Članak 30.** st. 2. prijedloga Zakona o procjeni vrijednosti nekretnina nije usklađen sa Ustavom Republike Hrvatske, kao niti sa čl. 51. st. 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 umanjenje vrijednosti samo onog dijela na kojem će se služnost izvršavati, a ne za umanjenje 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.

**Članak 58.** st. 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 stavak 6: „drugi podaci dostupni na usporedivim područjima“ – potrebno je detaljnije razjasniti koji su to podaci“

Dodati stavak – što kad se procjenjuje vrijednost nekretnine kada nema nikakvih dostupnih pokazatelja na bliskim lokacijama u zadnje 4 godine??

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.

Nadalje, ukazuje se na neodređenost odredbe sadržane u **članku 63. stavak 2.** Prijedloga zakona prema kojoj propust procjenitelja da postupi po rješenju iz članka 63. st. 1. Prijedloga zakona 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 Prijedlog 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**.

Problematičnom smatramo odredbu sadržanu u **članku 64. stavak 1.** koja sadrži pravne posljedice nepostupanja po rješenju Ministarstva iz **članka 62. st. 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.

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 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 ?**

Općenito govoreći odredbe o nadzoru su nedorečene jer nije navedeno koje vrste nadzora postoje, tko su ovlašteni službenici 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).

Smatramo da su prekršajne odredbe sadržane u **članku 66. stavak 2.** paušalne, te da se propisivanjem uistinu visokih kazni u rasponu od 15.000,00 do 30.000,00 kuna fizičkoj osobi - procjenitelju koji je postupio protivno članku 10. stavak 2. i 3. 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. točka 2. i 3. u vezi sa člankom 10. stavak 2. i stavak 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.

## Čl. 67 PRIMJENA POSTOJEĆEG PRAVILNIKA O METODAMA PROCJENE VRIJEDNOSTI

*Vezano na Pravilnik o metodama procjene nekretnina koji ostaje na snazi do donošenja novog Pravilnika moramo istaći 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):*

### FK MATRICA - MODEL

Ovim se modelom utvrđuje cjelokupni zadani i očekivani kapacitet iskoristivosti objekta, ovisno o gospodarskom očekivanju i tehničkim obilježjima

Ukoliko imamo objekte za koje se vrijeme preostalog trajanja upotrebe i iskoristivosti građevine za zadanu namjenu može precizno odrediti desetljećima unaprijed onda Fk matrica nije potrebna.

Fk – stupanj iskoristivosti govori u kojoj mjeri taj objekt može odgovoriti zahtjevima za suvremenim odnosima stanovanja i rada, tj. u kojoj bi mjeri mogao trajno i gospodarski ispuniti svrhu korištenja zgrade.

Pri svakoj procjeni se treba uzeti u obzir može li se u kojoj mjeri ekonomski isplativim korekcijama kompenzirati kapacitet iskoristivosti čija je vrijednost umanjena.

Prema Seiser/Kranz ovaj model izračuna bi trebao biti pomoćni pokazatelj u postupku stručne procjene, **no nikako ne može poslužiti kao zamjena stručne procjene (navodi se podcrtano)**. I to samo u slučajevima gdje je vršena modernizacija, za sve druge slučajeve linearna deprecijacija. Smatramo da je ovo pomoćna metoda provjere rezultata rada, i nikako ne može biti dio stručne metode procjenjivanja. Apsolutno je neprimjenjiva kod građevina sa više različitih dilatacija, neke obnovljene, neke nisu i sa više različitih namjena.

DOKAZ:

TROŠKOVNA METODA:

1. Kod vrednovanja zemljišta moramo naći stvarno prometovane nekretnine, međuvremenski i interkvalitativno ih porediti koeficijentima sa procjenjivanom nekretninom da bi dobili tržišnu vrijednost zemljišta

2. Određujemo vrijednost građevine na način:

2.1.1. Izračunamo stvarnu vrijednost građenja

2.1.2. Određujemo ostatak održivog vijeka korištenja

A) Prema Pravilniku odredimo OVK – održivi vijek građevine

B) Preko FK Matrice određujemo A – lokacija tržište

Obzirom da nemamo dostupne prosječne cijene, nemamo niti koeficijente lokacija niti išta slično kako da određujemo faktor tržišta, kod zemljišta ga moramo dokazivati stvarnim ugovorima, a kod zgrade i FK matrice?? Paušalno, iskustveno, opisno.... Optimalna lokacija, dobra lokacija, srednja lokacija, umjerena lokacija i nezadovoljavajuće lokacija - kako ih dokazujemo, čime. Sa jedne strane moramo za poredbu moramo skupljati stvarne ugovore, najmanje tri u zadnje 4 godine, a ovdje paušalno odrediti lokaciju, opremljenost, fleksibilnost ....1,2,3...

Mislimo da izračun zemljišta kroz koeficijente tržišta, pa ponovo utjecaj tržišta na vijek trajanja zgrade dvostruko vrednovanje lokacije koje može dva puta utjecati na umanjenje/ uvećanje vrijednosti.

C) Preko FK Matrice određujemo B- zgrada općenito

To donekle možemo vizualno utvrditi, ali netko će vrlo dobro oblikovanje ocijeniti dobrim oblikovanjem, a netko i prosječnim. Nekom će se procjenitelju prostorna organizacija učiniti nedovoljnom, a nekome prosječnom, netko će vidjeti mogućnost prilagodbe i umjerenu fleksibilnost, a netko će reći da je bez fleksibilnosti. Mislimo da je ovo ocjena umjetničkog dojma, vrlo individualna i izračunski nedokaziva, čime dolazimo da potpuno različite ocjene iste građevine.

Tko će u nadzoru koji se predviđa reći što je po njemu ispravno ?? I što je točno? To je procjena – mišljenje vještaka – procjenitelja o vrijednosti određene nekretnine.

C) Preko FK Matrice određujemo C- stanje zgrade

Vizualno na očevidu što znamo o stabilnosti, o oštećenjima koja nisu vizualno dostupna – skriveni nedostaci, opet paušalna i površna ocjena.

Sve ovo dokazuje 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.**

DOKAZ



**Njemački propis kojeg je naš Pravilnik djelomično preslikao ne poznaje ovu metodu Fk matrice, nisu našli za shodno da je uvrste u novi propis iz 2010 godine –SW RL – troškovna metoda procjene nekretnine!**

Njemačka baza podataka je savršeno uređena i dostupna, ali nisu našli potrebnim uvoditi dodatnu metodologiju i ići u ovakvu razradu izračuna očekivanog kapaciteta iskoristivosti objekta. U Njemačkoj je uobičajeno preostali vijek trajanja izračunati kao razliku između održivog vijeka trajanja i starosti objekta na dan procjenjivanja. Onda se provjerava da li se zgradom ispravno upravlja i procjenjuje se da li se u ostatku održivog vijeka korištenja zgrada može komercijalno koristiti. Ukoliko je izvršena modernizacija ona se izračunava kroz izračun bodova, ovisno o veličini i vrsti zahvata modernizacije.

Strukturni nedostaci i oštećenja, komercijalna zastarjelost i nefleksibilnost se procjenjuju kroz umanjena vrijednosti, prema empirijskoj vrijednosti ili obrazloženoj procjeni .

**Nigdje se u njemačkim propisima ne dovode u korelaciju tržišni faktori i tehnička svojstva zgrade.**

Za tržišno usklađenje se koriste njima dostupni koeficijenti lokacije, prosječna cijena zemljišta na lokaciji, prosječna cijena stana na lokaciji, prosječna cijena kuće.....

Mi smo sada bez ustrojene baze podataka, ali uprkos tome nam se određuje metodologija koja nužno mora imati bazu podataka da bi se mogla primjenjivati. Iz iskustva primjene novih propisa vrlo je jasno da je kompletan teret pribavljanja podataka pao na leđa procjenitelja što u najmanju ruku nije korektno. Naime, propis je donesen, sada se prijeti i kaznama, a baza će se u nekoj doglednoj budućnosti formirati. Neke jedinice lokalne samouprave su protokolirale zahtjeve i zadužile osoblje iz pisarnica da svrstava podatke, uglavnom u excel tablice po nekim kriterijima ( k.o., k.č., ulice i sl ) .

Da bismo dobili podatke moramo podnijeti pisani zahtjev u pisarnicu i onda će nam osoba koja vodi protokol dodijeliti ono što smatra da će nam poslužiti za procjenu – bez ikakve verifikacije od vještaka-procjenitelja.

Da li je ovo dovoljno kvalitetan pristup za izradu procjene? Tko može reći sa čim će neovisni vještak-procjenitelj uspoređivati nekretninu koju procjenjuje ? Trebali bismo dobiti na uvid te podatke uz naknadu, e-mailom kao u Sloveniji.

Od nas se traži da radimo procjene po europskim kriterijima, a nepotrebno se zabranjuje ono što je u uređenom sustavu Njemačke dopušteno: kada se nema podataka u njihovoj velikoj bazi podataka - mogu se koristiti javno dopušteni i objavljeni podaci agencija za posredovanje (Sprengnetter/Kurpjuhn: Stručni rad Vermarktungszeitraume und Preisnachlasse bei Immobilienverkaufen WFA 1/98S.29 ). Iz toga rada proizlazi zaključak nakon dugogodišnjeg praćenja tržišta nekretnina da su realizirane (prodane) nekretnine 10-20% manje od ponuđenih na slobodnom tržištu.

**Članak 68: Nerazmjernost ovakvog načina kažnjavanja naglašavamo osobito u općem kontekstu u kojem se Zakon donosi, i k tome još u hitnom postupku.**

**Prema čl.69** Min. graditeljstva i prostornog uređenja će pripremati početno stanje planova približnih vrijednosti izradit će ministarstvo, 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.

Naime do uspostave e-nekretnine (članak 70. Prijedloga zakona) 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.** toč. 1.) čije se postojanje u Prijedlogu 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.

**Imajući u vidu sve navedeno smatramo da u sadašnjim okolnostima ne postoje uvjeti za propisivanje prekršajnog kažnjavanja procjenitelja, odnosno za propisivanje mogućnosti izricanja zaštitne mjere zabrane obavljanja poslova procjenjivanja.**

## **Članak 72**

se mijenja i 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.

## **8. Umjesto zaključka**

Bez uređene baze podataka o kupovnim cijenama zemljišnih čestica i plana približnih (orijentacijskih) vrijednosti zemljišta **nije moguća u r e d n a provedba** Zakona o procjeni vrijednosti nekretnina. Donošenjem predloženih pravnih akata, Republika Hrvatska uredila bi sustav procjene vrijednosti nekretnina prema uzoru na SR Njemačku, sustav koji se više od pedeset godina uspješno provodi, sustav koji će vrijediti nekoliko budućih desetljeća i koji se neće radikalno mijenjati nego usavršavati sukladno pravnim datostima i činjeničnom stanju te osigurati procjenu tržišne vrijednosti iste nekretnine, od više vještaka, u prihvatljivim odstupanjima.

Građevinskim zakonikom je pored ostalog, uređeno je slijedeće:

- osnivanje odbora vještaka za procjenu nekretnina,
- zadaće odbora vještaka za procjenu nekretnina,
- pojam prometna (tržišna) vrijednost nekretnine,
- sastavljanje pregleda kupovnih cijena,
- orijentacijske vrijednosti zemljišta
- ovlasti odbora vještaka za procjenu nekretnina,
- viši odbor vještaka za procjenu nekretnina i
- ovlasti Vladi da donese: *Uredbu o procjeni vrijednosti nekretnina, Uredbu o odborima vještaka, sastavljanju pregleda kupovnih cijena i orijentacijskih vrijednosti zemljišta i Uredbu o građevinskom korištenju zemljišnih čestica – vrstama i namjeni građevinskih područja, načinu korištenja i iskoristivosti građevne čestice.*



U razmatranju Zakona o prostornom uređenju *de lege ferenda* može se predložiti da se iza Poglavlje 9. Imovinski instituti uređenja građevinskog zemljišta, Zakona o prostornom uređenju (NN br. 153/13) doda poglavlje **10. Utvrđivanje vrijednosti nekretnina** kako je to u točki 4. Predloženo.

Mogućim 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.

Posebno treba istaknuti da je u SR Njemačkoj najprije donesen Savezni građevinski zakonik (Bundesbaugesetz) na temelju kojeg su donesene: Uredba o načelima utvrđivanju prometne (tržišne) vrijednosti zemljišnih čestica, **Uredba osnivanju odbora vještaka** i Uredba građevinskom korištenju zemljišnih čestica i **smjernice za utvrđivanje prometne (tržišne) vrijednosti zemljišnih čestica.**

Na temelju odredbi Saveznog građevinskog zakonika, jedinice lokalne samouprave osnovala su upravne odjele za procjenu vrijednosti nekretnina, koji su pribavljali podatke o kupoprodajnim cijenama nekretnina, sastavljale zbirke kupovnih cijena, izrađivale pregledne karte s orijentacijskim vrijednostima zemljišta i sastavljale izvješća o stanju na tržištu nekretnina **isključivo pod nadzorom odbora vještaka za vrijednosti zemljišnih čestica (verifikacija podataka o kupoprodajnim cijenam, o zbirci podataka itd.).**

Očekujemo da će Ministarstvo graditeljstva i prostornog uređenja u funkciji pripreme ovog vrlo važnog Zakona o procjenama vrijednosti nekretnina prepoznati izričaj struke i kao kvalitetan sugovornik uvažiti sve ono što će građanima naše države omogućiti da procjenjivanje nekretnina dožive kao posebno uređeno područje. Zahvaljujemo na dosadašnjem trudu predlagatelju Zakona i nadamo da će se za izradu Pravilnika o metodama procjene nekretnine osnovati radna skupina radi izrade operativnog, primjenljivog propisa sukladno europskim i međunarodnim standardima uvažavanja struke za koju se Zakon i donosi, a na temelju dosadašnjeg iskustva.

U ime svih učesnika HDSV-a u  
savjetovanju sa zainteresiranom  
javnošću:

Predsjednica HDSV-a

**mr.sc. Melita Bestvina**, dipl.ing. građ.  
stalni sudski vještak i procjenitelj

