

HRVATSKI SABOR

1491

Na temelju članka 89. Ustava Republike Hrvatske, donosim

## ODLUKU

### O PROGLAŠENJU ZAKONA O PROCJENI VRIJEDNOSTI NEKRETNINA

Proglašavam Zakon o procjeni vrijednosti nekretnina, koji je Hrvatski sabor donio na sjednici 3. srpnja 2015. godine.

Klasa: 011-01/15-01/60

Urbroj: 71-05-03/1-15-2

Zagreb, 8. srpnja 2015.

Predsjednica

Republike Hrvatske

Kolinda Grabar-Kitarović, v. r.

# Zakon o procjeni vrijednosti nekretnina

(NN 78/15, na snazi od 25.07.2015.)



Europska unija  
Zajedno do fondova EU



Projekt je sufinancirala Europska unija iz fonda za regionalni razvoj

Sadržaj publikacije/emitiranog materijala isključiva je odgovornost Thorium Software d.o.o.

## SADRŽAJ:

1. OPĆE ODREDBE.....	6
Predmet Zakona .....	6
Članak 1. ....	6
Članak 2. ....	6
Primjena Zakona.....	6
Članak 3. ....	6
Pojmovi.....	6
Članak 4. ....	6
Procjembeni elaborat.....	11
Članak 5. ....	11
Informacijski sustav tržišta nekretnina.....	11
Članak 6. ....	11
Zbirka kupoprodajnih cijena.....	11
Članak 7. ....	11
Plan približnih vrijednosti .....	12
Članak 8. ....	12
2. PROCJENITELJ, PROCJENITELJSKO POVJERENSTVO I VISOKO PROCJENITELJSKO POVJERENSTVO ...	13
Procjenitelj.....	13
Članak 9. ....	13
Procjeniteljsko povjerenstvo .....	14
Članak 10. ....	14
Sastav povjerenstava.....	14
Članak 11. ....	14
Zadaće povjerenstva.....	15
Članak 12. ....	15
Sjednice povjerenstva .....	16
Članak 13. ....	16
Članak 14. ....	16
Stručni i administrativno-tehnički poslovi.....	16
Članak 15. ....	16
Nadležnost upravnih tijela županije, Grada Zagreba ili velikoga grada .....	16
Članak 16. ....	16
Visoko procjeniteljsko povjerenstvo .....	17
Članak 17. ....	17
Sastav visokog povjerenstva.....	17
Članak 18. ....	17

Zadaće visokog povjerenstva .....	18
Članak 19. ....	18
Nadležnost Ministarstva vezano uz rad visokog povjerenstva .....	19
Članak 20. ....	19
3. OPĆI NAČINI PROCJENE VRIJEDNOSTI NEKRETNINA .....	19
Osnovica za vrednovanje nekretnina .....	19
Članak 21. ....	19
Osnove za procjenu vrijednosti nekretnine .....	19
Članak 22. ....	19
Metode za procjenu vrijednosti nekretnina .....	20
Članak 23. ....	20
Odabir metode procjene vrijednosti nekretnina prema vrsti nekretnine.....	21
Članak 24. ....	21
Članak 25. ....	22
4. POSEBNI NAČINI PROCJENE VRIJEDNOSTI NEKRETNINA.....	22
4.1 PROCJENA VRIJEDNOSTI PRAVA GRAĐENJA .....	22
Osnove za procjenu vrijednosti prava građenja.....	22
Članak 26. ....	22
Kamatna stopa na pravo građenja i kamatna stopa na nekretnine .....	22
Članak 27. ....	22
Financijsko-matematički postupak.....	22
Članak 28. ....	22
4.2 PROCJENA VRIJEDNOSTI PRAVA SLUŽNOSTI .....	23
Osnove za procjenu vrijednosti prava služnosti.....	23
Članak 29. ....	23
Osnove za procjenu vrijednosti služnosti puta.....	23
Članak 30. ....	23
Procjena iznosa naknade za služnost puta .....	24
Članak 31. ....	24
Procjena vrijednosti povlasne nekretnine.....	24
Članak 32. ....	24
Procjena vrijednosti poslužne nekretnine.....	25
Članak 33. ....	25
4.3 OSNOVE ZA PROCJENU NAKNADE ZA SLUŽNOSTI VODOVA .....	25
Okrnjenosti kod služnosti vodova .....	25
Članak 34. ....	25
Procjena vrijednosti zaštitnog pojasa.....	26
Članak 35. ....	26
4.4 PROCJENA VRIJEDNOSTI PRAVA STANOVANJA ILI PRAVA PLODOUŽIVANJA .....	27
Osnove za procjenu vrijednosti prava stanovanja ili prava plodouživanja .....	27

Članak 36. ....	27
Gospodarski dobitak nositelja prava stanovanja ili prava plodouživanja .....	27
Članak 37. ....	27
Druge okolnosti koje utječu na vrijednost prava stanovanja ili prava plodouživanja.....	28
Članak 38. ....	28
Obračun doživotne i vječne rente .....	28
Članak 39. ....	28
Vrijednost nekretnine opterećene pravom stanovanja ili pravom plodouživanja.....	28
Članak 40. ....	28
Izračun doživotne rente za procjenu vrijednosti nekretnine opterećene pravom plodouživanja ....	29
Članak 41. ....	29
4.5 PREKORAČENJE MEĐE GRAĐENJEM.....	29
Osnove za procjenu vrijednosti stvarne služnosti – građenjem zgrade na susjednom zemljištu .....	29
Članak 42. ....	29
Iznos naknade za prekoračenje međe građenjem .....	29
Članak 43. ....	29
Vrijednost povlasne nekretnine kod prekoračenja međe građenjem .....	29
Članak 44. ....	29
Vrijednost poslužne nekretnine kod prekoračenja međe građenjem .....	30
Članak 45. ....	30
4.6 POVRŠINE JAVNE NAMJENE .....	30
Općenito o površinama javne namjene .....	30
Članak 46. ....	30
Tržišna vrijednost trajnih površina javne namjene .....	30
Članak 47. ....	30
Tržišna vrijednost površina javne namjene kojima se ukida svojstvo javnog dobra.....	31
Članak 48. ....	31
Tržišna vrijednost budućih površina javne namjene .....	31
Članak 49. ....	31
4.7 PROCJENA NAKNADE ZA IZVLAŠTENE NEKRETNINE.....	31
Osnove za procjenu iznosa naknade za potpuno izvlaštenu nekretninu .....	31
Članak 50. ....	31
Procjena naknade za gubitak prava.....	32
Članak 51. ....	32
Procjena naknade za posljedične gubitke .....	33
Članak 52. ....	33
Procjena posljedičnih dobitaka .....	33
Članak 53. ....	33
Procjena iznosa naknade za ustanovljenje zakupa.....	34
Članak 54. ....	34

Procjena iznosa naknade za ustanovljenje služnosti – nepotpuno izvlaštenje .....	34
Članak 55. ....	34
4.8 MASOVNE PROCJENE VRIJEDNOSTI NEKRETNINA .....	34
Članak 56. ....	34
5. PRIBAVLJANJE I IZDAVANJE PODATAKA ZA PROCJENU VRIJEDNOSTI NEKRETNINA .....	35
Članak 57. ....	35
Članak 58. ....	36
Članak 59. ....	36
6. NADZOR .....	36
Članak 60. ....	36
Članak 61. ....	36
Članak 62. ....	37
Članak 63. ....	37
Članak 64. ....	37
Članak 65. ....	37
7. PREKRŠAJNE ODREDBE .....	37
Članak 66. ....	37
8. PRIJELAZNE I ZAVRŠNE ODREDBE .....	38
Članak 67. ....	38
Članak 68. ....	38
Članak 69. ....	38
Članak 70. ....	39
Članak 71. ....	39
Članak 72. ....	39
Članak 73. ....	39

## 1. OPĆE ODREDBE

### Predmet Zakona

#### Članak 1.

Ovim Zakonom uređuje se 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, evaluacije i izdavanja podataka potrebnih za procjene vrijednosti nekretnina za sve nekretnine u Republici Hrvatskoj, neovisno o tome u čijem su vlasništvu.

#### Članak 2.

Ovaj Zakon sadržava 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 važan 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 zadatcima naručitelja, koji provode stalni sudski vještaci za procjenu nekretnina i stalni sudski procjenitelji, čije ovlasti proizlaze iz posebnih propisa kojima se uređuje rad sudova i postupci izvlaštenja.

**(3)** Ovaj Zakon primjenjuje se i prilikom procjene vrijednosti nekretnina za koje ne postoji tržište. U takvim slučajevima vrijednost nekretnine procjenjuje se 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 njezina 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 koja 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 koeficijenta 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 kamatama 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 izračunanih 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 vezano uz 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 glede 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 odnosno 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, te 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 odnosno kakvoća nekretnine prije njezine promjene namjene koja je povod izvlaštenja, odnosno prije isključivanja zemljišta buduće javne namjene iz daljnjeg konjunktturnog 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)** Procjembene elaborate za sve nekretnine iz stavka 2. ovoga članka izradit će u pravilu 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 eNekretnina čini zbirka kupoprodajnih cijena i plan približnih vrijednosti.

**(3)** Sadržaj i način vođenja eNekretnina, 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 mrežnim stranicama 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 elektroničkom 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 četvornome metru 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 četvornome metru 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 s 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 procjembenog 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 dopušteno 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 u dogovoru sa županijom preuzeti obvezu osnutka povjerenstva za svoje područje. U tom slučaju na gradove se odnose sve odredbe prema ovom Zakonu kao za velike gradove.

## Sastav povjerenstava

### Članak 11.

**(1)** Povjerenstvo čine predsjednik 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)** Obvezni 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 sljedeće 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 s 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)** 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 eNekretninama
2. ažuriranje plana približnih vrijednosti u eNekretninama



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 eNekretnina
6. izdavanje izvadaka iz plana približnih vrijednosti iz eNekretnina
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 svojim mrežnim stranicama, 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 čine predsjednik 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/službenika Ministarstva koji raspoložu 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)** Obvezni 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 s 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.

## Zadaće 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)** Osim 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, predsjednik komisije i raspored predmeta određuju 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 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 Izvešća o tržištu nekretnina. Stručni prijedlozi i mišljenja visokog povjerenstva obvezujući 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 eNekretninama te izdaje u informatičkom obliku i javno objavljuje na svojim mrežnim stranicama.

**(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 procjembenom 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 obvezno se poštuje sljedeći redoslijed:

1. opći vrijednosni odnosi na tržištu nekretnina (prilagodba tržištu)
2. stanje odnosno 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 u prvom je 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 sadržava katastarske čestice iz samo jednoga zemljišnoknjižnog tijela. U slučaju da jedan kupoprodajni ugovor sadržava katastarske čestice iz više zemljišnoknjižnih tijela, tada je broj kupoprodajnih cijena iz tog ugovora jednak broju zemljišnoknjižnih tijela.

**(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 utječu 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 umanjnja vrijednosti prostora za izvršavanje služnosti na poslužnoj nekretnini (pojasa ili puta) od strane vlasnika povlasne nekretnine ili umanjnja mjere korištenja cijele nekretnine.

**(3)** Za izračunavanje umanjnja 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 umanjnja mjere korištenja cijele nekretnine
2. pokretne emisijske izvore onečišćivanja zraka
3. buku okoliša

4. druge gubitke na poslužnoj nekretnini prema posebnom zakonu kojim se 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 umanjena 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 gubitci 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 umanjena vrijednosti zemljišta, a dvostruko uzimanje u obzir umanjena 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 utječu 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 umanjenja 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 izračunani će se iznositi zbrojiti
2. nakon toga izračunat će se postotak udjela svake pojedine opterećene površine u odnosu na prethodno izračunani 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 izračunani 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 pojasa 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 umanjenje 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 dodacima 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 pravo 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 – građenjem 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 (uključujući 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)** Iznimno od odredbe stavka 1. ovoga članka, 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 konjunktornog 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 poseban 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 nakon 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 nužna 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 nužne 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 zbog izvlaštenja treba uzeti u obzir samo ako i u mjeri u kojoj ti 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 nužnog 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 zbog izvlaštenja (dan kakvoće pomiče se na dan vrednovanja).

**(3)** U slučaju iz stavka 1. točke 2. ovoga članka primjenjuje se odredba članka 51. stavka 2. točke 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 izvlaštenje 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 zbog 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 članka 29. – 45. ovoga Zakona i odgovarajućom primjenom članka 50. – 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 osim navedenih podataka u stavku 1. ovoga članka, procjenitelj je dužan navesti i datum kada je sklopljen kupoprodajni ugovor, broj katastarske čestice, naziv katastarske općine, površinu katastarske čestice, te podatke koji se odnose na kakvoću i obilježja nekretnine. Ako se radi o izgrađenim katastarskim česticama, potrebno je navesti i vrstu građevine, opis građevine, njezinu površinu, naziv ulice/trga, kućni broj, kat i godinu građenja.

**(3)** Kupoprodajne cijene i drugi podatci koji su pod utjecajem neuobičajenih ili osobnih okolnosti iz stavka 1. ovoga članka ne smatraju se transakcijama po tržišnim uvjetima i nisu pogodne za procjenu vrijednosti nekretnina.

**(4)** U svrhu provedbe ovoga Zakona raspoloživi podatci iz stavaka 1. i 2. ovoga članka mogu se, na temelju pisanog zahtjeva, pribavljati iz:

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

**(5)** Podatci iz stavaka 1. i 2. ovoga članka, kao i podatci o kakvoći poredbenih nekretnina smatraju se razmjernima svrsi za koju su izdani ako se odnose na procjenu vrijednosti pojedinačne nekretnine za koju se pribavljaju.

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

**(7)** Podatci iz stavaka 1. i 2. ovoga članka ne mogu biti stariji od 4 (četiri) godine u odnosu na dan vrednovanja, osim ako je drukčije posebno traženo u zadatku za izradu procjene vrijednosti nekretnine.

### 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 kojim se 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 podataka 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 prihvaćanje 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 s 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«, br. 79/14.), 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 povjerenstvima omogućiti stručnu i administrativno-tehničku podršku.

**(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 obvezan 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 ovjerovljen 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 eNekretnina 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 eNekretnina, mogu se koristiti za potrebe procjene vrijednosti nekretnina četiri godine od njihova nastanka.

### Članak 72.

Danom stupanja na snagu ovoga Zakona prestaje važiti Uredba o procjeni vrijednosti nekretnina (»Narodne novine«, br. 74/14.).

### Članak 73.

Ovaj Zakon stupa na snagu osmog dana od dana objave u »Narodnim novinama«, osim odredbe članka 66. koja stupa na snagu devedesetog dana od dana stupanja na snagu ovoga Zakona.

Klasa: 022-03/15-01/65

Zagreb, 3. srpnja 2015.