NN TERST
96.2014 14.02

- **PRIJEDLOG**

Na temelju članka 196. stavka 6. Zakona o prostornom uređenju (Narodne novine, broj 153/2013), Vlada Republike Hrvatske je na sjednici održanoj --. ------ 2014. godine donijela

UREDBU
O PROCJENI VRIJEDNOSTI NEKRETNINA

1. OPĆE ODREDBE

Predmet Uredbe

Članak 1.

Ovom Uredbom uređuje se način procjene vrijednosti nekretnina, način prikupljanja podataka i njihova evaluacija za sve nekretnine u Republici Hrvatskoj neovisno u čijem su vlasništvu, osim ako posebnim zakonom nije propisano drukčije.

Primjena Uredbe

Članak 2.

(1) Ova Uredba primjenjuje se prilikom procjene vrijednosti nekretnina, njihovih sastavnih dijelova, njihovih pripadaka i drugih stvarnih prava na nekretninama.

(2) Procjena vrijednosti nekretnine iz stavka 1. ovoga članka je multidisciplinarni postupak tržišnog vrednovanja prema zadacima naručitelja uz primjenu odredbi ove Uredbe i pravilnika kojim se razrađuju metode procjena nekretnina (u daljnjem tekstu: pravilnik) koji provode ovlašteni sudski vještaci za procjenu nekretnina i ovlašteni sudski procjenitelji, čija ovlaštenja proizlaze iz posebnih propisa kojima se uređuje rad sudova i postupci izvlaštenja.

(3) Ova Uredba primjenjuje se i prilikom procjene vrijednosti nekretnina za koje ne postoji tržište. U takvim slučajevima vrijednost se može procijeniti na temelju tržišnih modela.

Pojmovi

Članak 3.

(1) Pojedini pojmovi u smislu ove Uredbe imaju sljedeće značenje:

1. *čisti prihod* je razlika između ukupnoga godišnjeg prihoda i troškova gospodarenja
2. *daljnja obilježja nekretnine* obuhvaćaju stvarno korištenje, prihode, veličinu katastarske čestice, oblik katastarske čestice i svojstva tla (bonitet, pogodnosti za

gradnju, onečišćenje i sl.), a na izgrađenoj građevnoj čestici to su stanje građevine, njena namjena, godina građenja, način gradnje, oblikovanje, veličina, opremljenost, energetska svojstva i energetski razred te prinos od njenog korištenja

3. *dan kakvoće* je trenutak na koji se odnosi stanje (kakvoća) nekretnine koje je mjerodavno za procjenu vrijednosti nekretnine

4. *dan vrednovanja* je trenutak na koji se odnosi procjena vrijednosti nekretnine

5. *doprinosi* se odnose na komunalni i vodni doprinos te administrativne troškove koji su potrebni za ishođenje građevinske dozvole

6. *dužina trajanja osnovanog prava građenja* je ugovoreno razdoblje osnovanog prava građenja izraženo u godinama i utvrđuje se prema održivom vijeku korištenja građevine za čiju se gradnju osniva pravo građenja, a najduže prema dužini trajanja koja je uređena posebnim propisima

7. *indeksni nizovi (bazni indeksi)* su 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

8. *interkvalitativno izjednačenje* je postupak preračunavanja razlika u vrijednosti poredbenih cijena katastarskih čestica, približnih vrijednosti zemljišta odnosno poredbenih pokazatelja izgrađenih katastarskih čestica do kojih dolazi zbog razlika u njihovim kvalitativnim obilježjima u odnosu na katastarsku česticu koja je predmet procjene vrijednosti (odstupanja u kakvoći) pomoću koeficijenata za preračunavanje

9. *kamata na pravo građenja* je godišnji prihod koji se može ostvariti od naknade za pravo građenja

10. *kamatna stopa na pravo građenja* je omjer kamate na pravo građenja i tržišne vrijednosti nekretnine neopterećene pravom građenja i izražava se u postotku

11. *kategorije zemljišta* utvrđuju se prema spremnosti 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

12. *koeficijenti za preračunavanje* su koeficijenti pomoću kojih se preračunavaju razlike u vrijednosti istovrsnih nekretnina zbog odstupanja u njihovim obilježjima

13. *koeficijenti za prilagodbu* su koeficijenti koji se izvode iz odnosa prikladnih kupoprodajnih cijena i izračunatih vrijednosti istih nekretnina, a obuhvaćaju koeficijente za prilagodbu troškovne vrijednosti i koeficijente za prilagodbu prava građenja

14. *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.)

15. *međuvremensko izjednačenje* je postupak preračunavanja razlika u konjukturi do kojih dolazi zbog promjena općih vrijednosnih odnosa na tržištu nekretnina tijekom vremena pomoću indeksnih nizova

16. *neuobičajene okolnosti* su utjecaji na kupoprodajne cijene u okolnostima postojanja izvanrednog interesa prisilnog prodavatelja (ovršni postupak) ili kupca pri prodaji ili stjecanju nekretnine

17. *nužni podaci* su podaci 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 stope kapitalizacije, koeficijente za prilagodbu, indeksne nizove, koeficijente za preračunavanje i poredbene pokazatelje za izgrađena zemljišta

18. *obilježja koja utječu na vrijednost nekretnine (obilježja nekretnine)* su pravna i stvarna fizikalno-tehnička svojstva, položaj nekretnine i druga svojstva, a primarno obuhvaćaju kategoriju zemljišta, vrstu i mjeru građevinskog korištenja, prava i terete koji utječu na vrijednost, doprinose, položajna obilježja, vrijeme čekanja, predvidivi ostatak održivog vijeka korištenja i daljnja obilježja nekretnine

19. *obiteljska kuća* je zgrada koja je u cijelosti ili u kojoj je više od 80% bruto podne površine namijenjeno za stanovanje te ima najviše dvije stambene jedinice i građevinsku (bruto) površinu zgrade manju ili jednaku $400m^2$.

20. *održivi vijek korištenja* je broj godina u kojima je građevinu moguće gospodarski koristiti dopuštenim načinom korištenja uz primjereno održavanje

21. *odstupanja u kakvoći* su razlike između obilježja koja utječu na vrijednost nekretnine

22. *osobne okolnosti* su utjecaji na kupoprodajne cijene u okolnostima kada su između ugovornih strana postojale posebne veze, rodbinske, gospodarske ili druge vrste

23. *ostatak trajanja osnovanog prava građenja* je preostala dužina trajanja osnovanog prava građenja nakon revalorizacije izražena u godinama

24. *pogonski troškovi* su troškovi režija za posebne i zajedničke dijelove nekretnine te za zajedničke uređaje

25. *položajna obilježja* su obilježja nekretnine koja se odnose na prometnu povezanost, položaj stambenih i poslovnih sadržaja kao i utjecaj okoliša

26. *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

27. *posebna značajna obilježja procjenjivane nekretnine* su obilježja koja značajno utječu na vrijednost nekretnine i koja se mogu pojaviti nastavno na obilježja nekretnine, a primarno obuhvaćaju gospodarsku zastarjelost, natprosječno stanje održavanja, građevinske nedostatke, građevinske štete, svojstvo kulturnog dobra i značajna odstupanja prihoda koji se mogu postići na tržištu

28. *prava i tereti* su ona prava i tereti koji utječu na vrijednost nekretnine, a to su pravo građenja, služnosti, prava korištenja, ograničenja gradnje kao i obveze koje proizvode ugovori o zakupu i najmu

29. *predvidivi ostatak održivog vijeka korištenja* je broj godina u kojima je građevinu moguće još gospodarski koristiti dopuštenim načinom korištenja, a može se produžiti održavanjem, rekonstrukcijom i osuvremenjivanjem, odnosno bitnim poboljšanjem uvjeta uporabe, osobito u pogledu povećanja energetske učinkovitosti ili se može i skratiti izostankom navedenih mjera ili neprikladnim aktivnostima

30. *procjembeni elaborat* je dokument kojim se procjena vrijednosti nekretnina jasno i transparentno prezentira u pisanom obliku, a obuhvaća nalaz i mišljenje ovlaštenog sudskog vještaka za procjenu nekretnina ili procjenu ovlaštenog sudskog procjenitelja.

31. *propisane metode procjene vrijednosti nekretnina* odnose se na metode koje su propisane ovom Uredbom i razrađene pravilnikom

32. *rizik gubitka najamnine i/ili zakupnine* je rizik kojim se umanjuje ukupni godišnji prihod, a 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

33. *rok za revalorizaciju* je ugovoreno razdoblje 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

34. *stanje (kakvoća) nekretnine* je skup obilježja koja utječu na vrijednost nekretnine na dan vrednovanja ili na dan kakvoće

35. *stope kapitalizacije (kamatne stope na nekretnine)* su stope kojima se prosječno kapitalizira tržišna vrijednost različitih vrsta nekretnina, osobito nekretnina namijenjenih stanovanju, komercijalnih nekretnina i nekretnina mješovite namjene

36. *stupanj okrnjenosti opterećene nekretnine* (u daljnjem tekstu: stupanj okrnjenosti) odnosi se na ograničenja u odnosu na vrstu i mjeru korištenja kao i na ostala korištenja predmetne nekretnine neopterećene služnošću

37. *troškovi gospodarenja* su godišnji izdatci koji se uzimaju u obzir i koji nastaju na tržištu uz primjereno gospodarenje i dopušteni način korištenja nekretnine, a nisu pokriveni davanjima ili drugim uzimanjima, a obuhvaćaju troškove upravljanja nekretninom, troškove održavanja, rizik od gubitka najamnine i/ili zakupnine i pogonske (režijske) troškove

38. *troškovi održavanja* su troškovi koji nastaju zbog istrošenosti, starenja i utjecaja atmosfere da bi se osiguralo namjensko korištenje građevine tijekom njezina vijeka održivog korištenja

39. *troškovi upravljanja nekretninom* su 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* je prihod od svih na tržištu ostvarivih budućih prihoda od korištenja nekretnine, ostvarenih uz primjereno gospodarenje i dopušteni način korištenja, osobito od najamnine i zakupnine uključujući i naknade

43. *uporabno svojstvo nekretnine je* stanje (kakvoća) nekretnine koje je imala prije promjene namjene koja je povod izvlaštenja odnosno prije isključivanja zemljišta buduće javne namjene iz daljnjeg konjunkturnog razvoja u smislu privatnoga gospodarskog korištenja i stvaranja dobiti (načelo prethodnog učinka)

44. *vrijednost investicije* odnosi se na troškove izgradnje građevine za čiju se gradnju osniva pravo građenja

45. *vrijeme čekanja* je vrijeme od dana vrednovanja i/ili dana kakvoće do stupanja na snagu prostornog plana i /ili pravomoćnosti odgovarajućeg akta za građenje kojim se ispunjavaju druge pretpostavke za početak stvarnog korištenja građevne čestice

46. *vrsta i mjera građevinskog ili drugog korištenja odnosno namjena i parametri građevinske iskoristivosti* u pravilu je propisana prostornim planom

(2) Ostali pojmovi uporabljeni u ovoj Uredbi 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 ove Uredbe.

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

2. OPĆI NAČINI PROCJENE VRIJEDNOSTI NEKRETNINA

Osnovica za vrednovanje nekretnina

Članak 4.

(1) Osnovica za vrednovanje nekretnina prema ovoj Uredbi je 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 5.

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

(2) Podaci 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) Odabir parametara u procjeni vrijednosti nekretnine potrebno je detaljno obrazložiti u procjembenom elaboratu.

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

(5) 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

(6) Kod procjene vrijednosti nekretnine budući razvoj u smislu prijelaza zemljišta iz niže u višu kategoriju uzima se u obzir samo ako poredbene nekretnine čije se kupoprodajne cijene koriste za procjenu vrijednosti ne pripadaju istim kategorijama zemljišta kao i procjenjivana nekretnina 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.

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

Metode za procjenu vrijednosti nekretnina

Članak 6.

(1) Za izradu procjene vrijednosti nekretnina na temelju ove Uredbe 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 7. ove Uredbe i druge okolnosti pojedinog slučaja, osobito u odnosu na raspoložive podatke. Odabir metode detaljno se obrazlaže u procjembenom elaboratu.

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

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

1. opći vrijednosni odnosi na tržištu nekretnina (prilagodba tržištu)

2. stanje (kakvoća) nekretnine i posebna značajna obilježja procjenjivane nekretnine

3. statistička obrada i izračun.

(5) Posebna značajna obilježja procjenjivane nekretnine, ukoliko 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 podaci koji omogućuju jednoznačnu procjenu vrijednosti nekretnine prema metodama koje propisuje ova Uredba, za potporu i provjeru rezultata primijenjene metode iz ove Uredbe dozvoljeno je korištenje drugih metoda i postupaka čija je osnovica za procjenu nekretnina tržišna vrijednost.

(7) Izračun vrijednosti nekretnina kao prosjeka rezultata po nekoliko metoda ili ponderiranjem rezultata protivan je ovoj Uredbi, te se takav izračun neće uzeti u obzir.

Odabir metode procjene vrijednosti nekretnina prema vrsti nekretnine

Članak 7.

(1) Poredbena metoda je u prvome 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 se tržišna vrijednost određuje iz najmanje tri kupoprodajne cijene (transakcije) poredbenih nekretnina.

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

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

(4) Troškovna metoda je u prvome redu primjerena za utvrđivanje tržišne vrijednosti izgrađenih građevnih čestica na kojima se nalaze zgrade javne namjene i drugi objekti svrha kojih nije stvaranje prihoda, a posebno kod samostojećih, poluugrađenih i ugrađenih obiteljskih kuća koje prema svojim obilježjima nisu usporedive.

(5) Troškovna metoda je primjerena i kod procjene vrijednosti šteta i nedostataka na građevinama te naknadnih ulaganja u građevine.

3. POSEBNI NAČINI PROCJENE VRIJEDNOSTI NEKRETNINA

Način procjene vrijednosti prava građenja

Osnove za procjenu vrijednosti prava građenja

Članak 8.

(1) Prilikom utvrđivanja tržišne vrijednosti prava građenja mora se uzeti u obzir tržišna vrijednost zemljišta neopterećenog pravom građenja, kamata na nekretnine, kamata na pravo građenja, održivi vijek korištenja građevine za čiju se gradnju osniva pravo građenja,

vrijednost investicije, dužina trajanja osnovanog prava građenja odnosno ostatak trajanja osnovanog prava građenja.

(2) Prilikom utvrđivanja tržišne vrijednosti prava građenja mora se utvrditi rok za revalorizaciju.

Kamatna stopa na pravo građenja i kamatna stopa na nekretnine

Članak 9.

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 10.

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

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

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

Način procjene vrijednosti prava služnosti

Osnove za procjenu vrijednosti prava služnosti

Članak 11.

(1) Prilikom utvrđivanja tržišne vrijednosti prava služnosti mora se u obzir uzeti tržišna vrijednost zemljišta neopterećenog pravom služnosti, kamata na nekretnine, stupanj okrnjenosti pravom služnosti opterećene nekretnine, veličina 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 koje proizvode umanjenja vrijednosti prostora za izvršavanje služnosti na poslužnoj nekretnini (pojasa ili puta) od strane vlasnika povlasne nekretnine ili umanjenja mjere korištenja cijele nekretnine.

(3) Za izračunavanje umanjenja vrijednosti iz stavka 2. ovoga članka primjenjuju se odgovarajući koeficijenti iz pravilnika.

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

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

Osnove za procjenu vrijednosti služnosti puta

Članak 12.

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

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

2. pokretne emisijske izvore onečišćivanja zraka

3. buku okoliša

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

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

(3) U slučaju da okrnjenost proizlazi iz buke okoliša, smetanje bukom vrednovat će se na odgovarajući način uzimajući u obzir propise 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.

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

Procjena iznosa naknade za služnost puta

Članak 13.

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 14.

(1) Vrijednosni dobitak povlasne nekretnine proizlazi iz povećanih mogućnosti gradnje ili drugih mogućnosti korištenja i općenito nije identičan s vrijednosnim gubitcima 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 su umanjenja tržišne vrijednosti povlasne nekretnine.

Procjena vrijednosti poslužne nekretnine

Članak 15.

(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 12. ove Uredbe, a odgovaraju tržišnoj vrijednosti prostora za izvršavanje služnosti puta na poslužnoj nekretnini (pojasu) bez uzimanja u obzir te služnosti.

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

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

Osnove za procjenu vrijednosti služnosti vodova

Okrnjenosti kod služnosti vodova

Članak 16.

(1) Okrnjenosti koje proizvode služnosti vodova obuhvaćaju:

1. vrstu voda
2. vrstu i mjera 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, a osobito ako su vodovi položeni u zaštitne cijevi. Istovrsni vodovi mogu prouzročiti različite stupnjeve okrnjenosti u ovisnosti o njihovoj važnosti i veličini.

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

(5) 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).

(6) Prilikom razmatranja stupnja okrnjenosti ne uzimaju se u obzir ograničenja koja su rezultat propisa o minimalnoj udaljenosti između građevine i međe.

(7) U slučaju da 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 iz pravilnika.

(8) U slučaju da 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.

Procjena vrijednosti zaštitnog pojasa

Članak 17.

(1) Veličina opterećene površine služnosti vodova obuhvaća zaštitni pojas koji se određuje prema posebnom propisu. U slučaju da nije moguće direktno iz propisa utvrditi veličinu 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 i to:

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

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

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

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

Način procjene vrijednosti prava stanovanja i prava plodouživanja

Osnove za procjenu vrijednosti prava stanovanja ili prava plodouživanja

Članak 18.

Prigodom utvrđivanja vrijednosti prava stanovanja ili prava plodouživanja potrebno je uzeti u obzir obveznopravne odredbe iz pripadnog ugovora. Ukoliko 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 19.

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

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

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

2. uštede daljnjih izdataka, ukoliko isti 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 ukoliko isti 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 20.

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

Obračun doživotne rente

Članak 21.

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

(2) 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, protivan je ovoj Uredbi te se takav izračun neće uzeti u obzir.

(3) Ako je nositelj prava plodouživanja pravna osoba, obrtnik i drugi poslovni oblik fizičkih osoba, primjerice projektantski ured ili odvjetnički ured, vrijednost prava plodouživanja utvrđuje se primjenom prikladnih faktora sadašnje vrijednosne 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 22.

(1) Kod nekretnina koje ostvaruju prihod gospodarsko umanjenje vrijednosti slijedi iz:

1. izmaklih najamnina ili zakupnina i

2. drugih troškova ukoliko već nisu uzeti prigodom utvrđivanja izmaklih najamnina i zakupnina.

(2) Ukoliko nositelj prava stanovanja ili plodouživanja preuzme troškove koje u pravilu snosi vlasnik nekretnine, tada se ti troškovi uzimaju u obzir kao povećanje vrijednosti ukoliko isto već nije uzeto u obzir prigodom 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 to 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 23.

(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 koristi fizičkih osoba doživotno, kapitaliziranje odnosno diskontiranje se vrši uz korištenje tablica aktuarske matematike.

Prekoračenje međe građenjem

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

Članak 24.

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.

Vrijednost naknade za prekoračenje međe građenjem

Članak 25.

(1) Za utvrđivanje vrijednosti 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 26.

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

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

Vrijednost poslužne nekretnine kod prekoračenja međe građenjem

Članak 27.

(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 naknade za prekoračenje međe građenjem i
4. vrijednosti zgrade (bez dijela kojim je prekoračena međa).

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

Površine javne namjene

Općenito o površinama javne namjene

Članak 28.

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

1. površine javne namjene koje se tako koriste i namijenjene su da takve trajno ostanu (trajne površine javne namjene)
2. površine javne i posebne namjene koje se privode namjeni za potrebe gospodarskog i drugog korištenja (napuštene površine javne namjene) i

3. površine u privatnom vlasništvu ali ih treba steći za javne namjene u skladu s prostornim planovima (buduće površine javne namjene).

Tržišna vrijednost trajnih površina javne namjene

Članak 29.

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

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

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

(4) Ako površine javne namjene iznimno stvaraju nezanemariv održivi prihod, 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 ukoliko posebni zakon predviđa njihov prijenos bez naknade.

Tržišna vrijednost površina javne namjene kojima se ukida svojstvo javnog dobra

Članak 30.

(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 takve okolnosti koje utječu na umanjenje vrijednosti u odnosu na okolno zemljište (primjerice troškovi uklanjanja trupa ceste, ponovnog ozelenjavanja i sl.), iste će se uzeti u obzir.

Tržišna vrijednost budućih površina javne namjene

Članak 31.

Tržišna vrijednost budućih površina javne namjene iz članka 28. točke 3. ove Uredbe, utvrđuje se na temelju odredbi ove Uredbe koje se odnose na način procjene naknade za izvlaštene nekretnine.

Način procjene naknade za izvlaštene nekretnine

Osnove za procjenu vrijednosti naknade za potpuno izvlaštenu nekretniu

Članak 32.

(1) Kod procjene 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 zbog posljedičnih gubitaka koji nastaju uslijed izvlaštenja (u daljnjem tekstu: posljedični gubitci),

- smanjenja naknade za posljedične dobitke koji nastaju uslijed izvlaštenja (u daljnjem tekstu: posljedični dobitci).

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

(3) Za procjenu iznosa naknade treba voditi računa o danu kakvoće i o danu vrednovanja. Dan kakvoće utvrđuje se u trenutku koji prethodi neposredno prije trenutka u kojem je promijenjena namjena koja je povod izvlaštenja.

(4) Iznos naknade za potpuno izvlaštenu nekretninu dobiva se kao zbroj naknade za gubitak prava i posljedičnih gubitaka od čega se oduzimaju posljedični dobitci.

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

(6) Stavak 1., 2., 3. i 4. ovoga članka primjenjuje se za određivanje naknade i kod prijenosa zemljišta u vlasništvo jedinice lokalne samouprave prema posebnom zakonu kojim se uređuje područje prostornoga uređenja i 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 naknada za potpuno izvlaštenu nekretninu primjenjuju se članci 4. do 7. ove Uredbe.

Procjena naknade za gubitak prava

Članak 33.

(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) a za stanje (kakvoću) nekretnine mjerodavno je uporabno svojstvo nekretnine neposredno prije trenutka u kojem je promijenjena namjena koja je povod izvlaštenja (dan kakvoće).

(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 uslijed predstojećeg izvlaštenja

3. povećanja vrijednosti koja su nastala poslije trenutka u kojem je vlasnik u sporazumnom rješavanju pitanja stjecanja prava vlasništva s korisnikom izvlaštenja mogao prihvatiti ponudu za kupovinu 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 onih troškova koji su bili neophodni 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 onih troškova koji su bili neophodni za korištenje i održavanje nekretnine

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

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

Procjena naknade za posljedične gubitke

Članak 34.

(1) Naknadu za posljedične gubitke koji su nastali uslijed izvlaštenja treba uzeti u obzir samo ako i u mjeri u kojoj ovi gubitci na imovini nisu uzeti u obzir kod određivanja 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 kojeg 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 koji je neophodan 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 izvlaštenjem prava na katastarskoj čestici nastaje na drugoj katastarskoj čestici, ukoliko umanjenje vrijednosti nije već uzeto u obzir kod određivanja naknade prema podstavku 1. ovoga stavka

3. za nužne izdatke preseljenja koje postaje potrebno uslijed izvlaštenja.

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

(3) U slučaju iz stavka 1. podstavka 2. ovoga članka treba primijeniti članak 33. stavak 2. podstavak 3. ove Uredbe.

Procjena posljedičnih dobitaka

Članak 35.

(1) Procjena posljedničnih 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) i

2. povećanja mogućnosti gospodarskog 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 se pomiče na dan vrednovanja).

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

Procjena naknade za ustanovljenje zakupa

Članak 36.

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

Procjena naknade za ustanovljenje služnosti

Članak 37.

Naknada za ustanovljenje služnosti kod nepotpunog izvlaštenja procjenjuje se primjenom članaka 11. do 17. ove Uredbe.

Način procjene vrijednosti nekretnina u ovršnim postupcima

Članak 38.

Za procjenu vrijednosti nekretnina u ovršnim postupcima primjenjuju se članci 4. do 7. ove Uredbe.

4. PRIBAVLJANJE I EVALUACIJA PODATAKA ZA PROCJENU VRIJEDNOSTI NEKRETNINA

Pribavljanje, evaluacija i izdavanje podataka

Pribavljanje podataka o prometu nekretnina
Članak 39.

(1) Procjena vrijednosti nekretnina provodi se na temelju podataka o kupoprodajnim cijenama i ugovorenim cijenama zakupa i/ili najma. Prilikom izrade procjene vrijednosti nekretnina pored navedenih podataka potrebno je navesti i dan kada je sklopljen kupoprodajni ugovor, broj katastarske čestice, naziv katastarske općine i površinu katastarske čestice. Ako se radi o izgrađenim katastarskim česticama potrebno je navesti vrstu nekretnine, opis nekretnine, njenu površinu, naziv ulice/trga, kućni broj, kat i godinu građenja.

(2) U svrhu provedbe ove Uredbe podaci iz stavka 1. ovoga članka mogu se uz opravdani interes pribavljati iz:

1. baze podataka o kupoprodajnim cijenama (primjerice registar pomoćnih podataka i sl.) koje vode jedinice lokalne i područne (regionalne) samouprave osnovane sukladno općim aktima predstavničkih tijela,

2. evidencija o posredovanju u prometu nekretnina prema posebnome zakonu kojim se uređuje područje posredovanja u prometu nekretnina,

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

(3) Podaci iz stavka 1. ovoga članka kao i podaci o kakvoći poredbenih nekretnina smatraju se razmjernima svrsi za koju su izdani ako se odnose na procjenu vrijednosti pojedinačne nekretnine za koju se pribavljaju.

(4) U slučaju nedostatka podataka na području nekretnine za koju se izrađuje procjena vrijednosti, moguće je uz dodatnu analizu i interkvalitativno izjedančenje upotrijebiti druge podatke koji su dostupni na usporedivim područjima.

(5) Podaci iz stavka 1. ovoga članka ne mogu biti stariji od 4 (četiri) godine u odnosu na dan vrednovanja, osim ako je drugačije posebno traženo u zadatku za izradu procjene vrijednosti nekretnine.

(6) Javni bilježnik koji ovjerava potpise na ispravama o prodaji ili drugom načinu raspolaganja nekretnine obvezan je jedan primjerak isprave dostaviti jedinici lokalne i područne (regionalne) samouprave iz stavka 2. podstavka 1. ovoga članka u roku od 15 dana po isteku mjeseca u kojem je ovjerovljen potpis na ispravi.

Izdavanje podataka

Članak 40.

(1) Opravdani interes za pribavljanje podataka iz članka 39. stavka 1. i stavka 2. ove Uredbe imaju pravosudna i upravna tijela te ovlašteni sudski vještaci i ovlašteni sudski procjenitelji u svrhu izrade procjembenih elaborata.

(2) Ako se podaci iz članka 39. stavka 1. ove Uredbe smatraju osobnim podacima prema posebnom zakonu koji uređuje područje zaštite osobnih podataka, tada su ovlašteni sudski vještaci i ovlašeni sudski procjenitelji prigodom izrade procjembenih elaborata dužni s navedenim podacima postupati sukladno posebnom zakonu kojim se uređuje područje zaštite osobnih podataka.

(3) U zahtjevu za izdavanje podatka iz članka 39. stavka 1. ove Uredbe uvjeti za dohvat podataka (područje i vremenski raspon) moraju biti odabrani logično i racionalno te se obavezno obrazlažu u procjembenom elaboratu.

Evaluacija podataka

Članak 41.

Podaci iz članka 39. stavak 1. ove Uredbe poslužit će za daljnju evaluaciju podataka nužnu za procjenu vrijednosti nekretnina, ovisno o odabranoj metodi sukladno odredbama ove Uredbe i pravilnika.

Članak 42.

U slučaju nedostatka javno dostupnih podataka za trošak gradnje i održivog vijeka korištenja građevina u Republici Hrvatskoj, isti mogu biti preuzeti iz javno dostupnih podataka zemalja članica Europske unije.

5. PRIJELAZNE I ZAVRŠNE ODREDBE

Članak 43.

Odredbe ove Uredbe ne odnose se na procjene vrijednosti nekretnina koje su započete imenovanjem, ugovorom ili narudžbom, i izdavanjem pojedinačnog zadatka za ovlaštenog sudskog vještaka ili ovlaštenog sudskog procjenitelja prije stupanja na snagu ove Uredbe.

Članak 44.

Ova Uredba stupa na snagu osmoga dana od dana objave u Narodnim novinama.

Klasa:
Ur. broj:
Zagreb,

PREDSJEDNIK

Zoran Milanović

O b r a z l o ž e n j e

Predloženom Uredbom o procjeni vrijednosti nekretnina, se po prvi puta u Republici Hrvatskoj uređuju temeljna pitanja procjenjivanja vrijednosti nekretnina, i to: tko može procjenjivati nekretnine, na temelju kojih podataka i kojim metodama. Uredba se predlaže na temelju članka 196. stavka 6. Zakona o prostornom uređenju (Narodne novine, broj 153/2013).

Razlozi za donošenje predložene Uredbe nalaze se u neodrživom stanju u prometu nekretnina koje je uzrokovano nepostojanjem pravnog akta kojim se propisuje procjenjivanje vrijednosti nekretnina u Republici Hrvatskoj, neovisno o vlasništvu. U prilog važnosti reguliranju procjenjivanja nekretnina doprinosi Parlament kao i Vijeće EU koje je 28.01.2014. god. usvojilo Mortgage Credit Directive, u čijem uvodnom dijelu se očekuje od zemalja članica da osiguraju nacionalne propise o procjenama nekretnina.

Predloženom Uredbom se uređuju osnovni pojmovi iz područja procjena vrijednosti nekretnina na način kako je to određeno u standardima i propisima zemalja EU, te tako domaći procjenitelji i naručitelji procjena stječu osnovu za međunarodno priznate procjene. Određuje se tko su procjenitelji, kojim metodama se procjenjuje i na temelju kojih podataka. Prilikom izrade predložene Uredbe korištena je najbolja praksa iz EU uz prilagodbu lokalnim uvjetima: Baugesetzbuch - 2011 (BauGB); Immobilienwertermittlungsverordnung – 2010 (ImmoWertV); European Valuation Standards – 2012 (EVS) i International Valuation Standards Council – 2010 (IVSC).

Uz definiranje osnovnih pojmova postavljen je okvir za izradu procjena kako bi one bile izrađene pažnjom dobrog stručnjaka uzimajući u obzir sve raspoložive dokaze te kako bi rezultat bio održiv nakon provjere.

Propisane su tri osnovne metode za procjene vrijednosti nekretnina: poredbena, prihodovna i troškovna. Neovisno od odabrane metode, prilikom procjene vrijednosti nekretnina uglavnom se radi o izgrađenim ili neizgrađenim građevinskim česticama.

Zasebno su propisani posebni slučajevi procjena kod: prava građenja, prava služnosti, prava plodouživanja i prava stanovanja, javnih površina, te u postupcima izvlaštenja. Ujedno je prema uzoru iz njemačkih propisa i u skladu sa Zakonom o izvlaštenju i naknadi, uvedeno načelo „prethodnog učinka“ kojim se kvalitetno rješava pitanje naknade za zemljišta u postupcima izvlaštenja. Nadalje, prema praksi ESLJP iz Strasbourga, uveden je kao obvezan izračun gubitaka i dobitaka na imovini uslijed postupka izvlaštenja, kao integralno rješenje za procjenu naknade.

Provođenje Uredbe ne iziskuje dodatne troškove u Državnom proračunu Republike Hrvatske.

Zaključno, određeno je da ova Uredba stupa na snagu u roku od osam dana od objave u Narodnim novinama.

Nakon usvajanja ove Uredbe, Ministarstvo graditeljstva i prostornoga uređenja donijet će pripadni pravilnik kojim se detaljnije opisuju metode procjena vrijednosti nekretnina, te nužni parametri za izradu procjena.