



ZAKON O PROCJENI VRIJEDNOSTI NEKRETNINA (NN 78/15)

**I PRIKAZ PROTUUSTAVNIH ODREDBI IZ TRI USTAVNE TUŽBE S POSLJEDICAMA
ZA VLASNIKE NEKRETNINA**

Melita Bestvina

mr.sc.Melita Bestvina,dipl.ing.građ., EOL NEKRETNINE d.o.o., Zagreb

Hrvatsko društvo sudskih vještaka i procjenitelja

Upitnost skraćene procedure donošenja ovog Zakona

-upitna je ustavnost same procedure donošenja Zakona o procjeni vrijednosti nekretnina, pozivajući se pri tome na odluku Ustavnog suda poslovni broj: U-II-1118/2013, od 22. svibnja 2013. g., u kojoj je Ustavni sud naglasio da demokratičnost procedure u okviru koje se odvija društveni dijalog o pitanjima od općeg interesa jest ono što sam akt, kao ishod te procedure, može odrediti kao ustavnopravno prihvatljiv ili neprihvatljiv, odnosno, da temeljna načela na kojima se temelji demokratsko društvo u smislu čl. 3. Ustava – načela pluralizma, tolerancije i slobodoumlja, imaju i svoj proceduralni aspekt,

-predlagatelji smatraju da procedura koja je prethodila donošenju Zakona o procjeni vrijednosti nekretnina ne zadovoljava standarde demokratičnosti i vladavine prava, što detaljnije pojašnjava kako slijedi:

a) već u samom javnom savjetovanju o nacrtu prijedloga Zakona, gotovo niti jedna suštinski bitna primjedba brojnih pojedinaca, banaka, udruga, kao subjekata koji su neposredno zainteresirani za sadržaj Zakona čije mišljenje odražava stav stručnjaka koji će u svom radu svakodnevno primjenjivati odredbe navedenog zakona i koji obzirom na praktično iskustvo imaju najbolji uvid u manjkavosti i potencijalne poteškoće koje će proizaći iz pojedinih zakonodavnih rješenja, **nije usvojena.**



b) ne može se smatrati da je postupak donošenja Zakona o procjeni vrijednosti nekretnina zadovoljio proceduralne aspekte na koje se referira Ustavni sud u odluci poslovni broj: U-II-1118/2013, budući da je **nedostajao potreban legitimitet i stručni upliv koji je nužan kod nastanka novog zakona, a osobito zakona koji zahtijeva specifična znanja određene struke.**

c) predlagatelj Zakona nije na adekvatan način obrazložio zbog čega je Zakon o procjeni vrijednosti nekretnina predložio donijeti po žurnoj, odnosno, skraćenoj zakonodavnoj proceduri. Naime **u Prijedlogu Zakona navodi se tek da se isto čini sukladno čl. 206. Poslovnika Hrvatskog sabora zbog osobito opravdanih razloga, nakon čega slijedi iznošenje paušalnih opaski** o tome da je u tijeku provedbe Uredbe o procjeni vrijednosti nekretnina, uočeno **da se dio procjenitelja prilikom izrade elaborata ne pridržava odredbi iste, a s obzirom da uredbe ne mogu sadržavati odredbe nadzora i sankcija za prekršaje, da je nužno zakonskim odredbama žurno osigurati provedbu propisa i time pravnu sigurnost za investitore i vlasnike te ujednačenost sudskih procjena.**



d) uočena je potreba za žurnim uvođenjem organiziranog prikupljanja evaluacije podataka za potrebe procjene vrijednosti nekretnina te **zakonskim odredbama omogućiti formiranje procjeniteljskih povjerenstava i organizirano prikupljanje i evaluaciju podataka za procjenitelje**. Konačno, da domaći pravni sustav treba uskladiti sa zakonodavstvom Europske unije te da se zbog svega navedenog predlaže donošenje Zakona o procjeni vrijednosti nekretnina po hitnom postupku te da isti stupi na snagu osmoga dana od dana objave u Narodnim novinama.

e) iz Prijedloga zakona ostaje nejasna njegova svrha, odnosno, proizlazi da se **intencija njegova donošenja iscrpljuje u uvođenju represivne regulative kojom su u najvećoj mjeri pogođeni procjenitelji**. S tim u vezi, predlagatelj ukazuje i na relevantnu praksu Ustavnog suda Republike Hrvatske kroz koju se **iskristaliziralo stajalište o neprihvatljivosti toga da se u demokratskom društvu koje je utemeljeno na vladavini prava i zaštiti ustavnih prava, podnose prijedlozi zakona koji ne sadrže dostatna i relevantna obrazloženja** (odluka Ustavnog suda poslovni broj: U-I-1397/15, od 24. rujna 2015. godine, i odluka Ustavnog suda, poslovni broj: U- 5345/12, od 23. prosinca 2014. godine).



Radna skupina bila je sastavljena od 10 članova

- raspuštena je nakon sjednice 20.12.2013.g. jer je struka tražila da članovi Procjeniteljskih povjerenstava moraju bitiiskusni procjenitelji sa određenim brojem izrađenih procjena, kako je to u Njemačkoj, a ne da je član samo jedan vještak bez određenih kriterija o iskustvu na procjenama nekretnina, a ostali da su predstavnici bez ikakve licence.
- nacrt zakona pisale su nepoznate osobe na čelu s geodetom iz Službe za vrednovanje nekretnina grada Zagreba koji nije niti sudski vještak niti sudski procjenitelj, pa su navedeni propisi skrojeni tako da su prepisivani dijelovi Wertermittlungsverordnung, skraćeno WertV (Uredba o procjeni vrijednosti nekretnina) – propisuje pristupe procjeni i općenite valuacijske tehnike i dijelovi Wertermittlungsrichtlinie, skraćeno WertR (Smjernice o procjeni vrijednosti) – propisuju detaljne metodološke postupke, zajedno s predlošcima za izračun, formulama i tablicama parametara

Uredba, a potom i ZPVN pisani su neovisno od toga što se za primjenu istih u Njemačkoj pripremala baza podataka od 1954.g. do 1960.g. i taj je njemački sustav izvanredno organiziran od 1960.godine sa stalnim i urednim vođenjem baze podataka nekretnina.



Razdoblje prilagodbe - stvaranje uvjeta za primjenu zakona nije omogućeno

- općepoznato je i razumno očekivano da se u slučajevima donošenja novih zakona koji predviđaju suštinski nova rješenja koja dotada nisu bila u primjeni, odredi duži *vacatio legis* kao jamstvo uspješne primjene takvih zakona, a čime se ujedno poštuje i pravo adresata takvih pravnih normi i svih relevantnih dionika koji praktično sudjeluju u njegovoj primjeni, da se prilagode takvim novim okolnostima, odnosno, da se omogući dovoljan period vremena u kojem bi se oformili stvarni uvjeti za primjenu zakona.



Informacijski sustav tržišta nekretnina (eNekretnine)

- Informacijski sustav tržišta nekretnina (e-nekretnine) do danas ostaje tek djelomično formiran samo za neke vrste nekretnina, isti **ne sadrži verificirane podatke budući da se temelji na podacima porezne uprave, a općepoznato je da kupoprodajni ugovori često ne sadrže realne cijene u cilju smanjenja porezne obveze,**
- -baza podataka ne sadrži sve podatke o nekretnini koji utječu na njezinu vrijednost, podatke o ugovorima o najmu, ne uvažava činjenicu velikog broja nedobrovoljnih transakcija ostvarenih u sudskim i upravnim postupcima koji kao takvi ne odražavaju stvarnu vrijednost nekretnina koje su predmet takvih postupaka, dok je isto tako u velikoj mjeri upitna i stručnost osoba ovlaštenih za unos i verifikaciju podataka u bazu, obzirom da isto zahtijeva specifična znanja poznavanja katastarskih operata i podataka,
- **-sustav e-nekretnina nije na adekvatan način profunkcionirao niti gotovo pet godina** nakon donošenja Zakona koji obvezuje procjenitelje na njegovu primjenu, dakle, da evidentno u vrijeme donošenja navedenog Zakona nisu bili osigurani praktični uvjeti za njegovu primjenu.
- -za izračun vrijednosti poredbenom metodom, vještaku/procjenitelju su na raspolaganju (neki) podaci o provedenim kupoprodajama. Ukoliko je predmet procjene nekretnina koja se sastoji od zgrade i zemljišta, nejasni su sljedeći detalji:
 - - koje su geometrijske karakteristike prodane zgrade,
 - - kakva je razina uređenja,
 - -kolika je vrijednost zemljišta u odnosu na cijelu nekretninu.



- -sadržaj Zakona o procjeni vrijednosti nekretnina i značenje pojedinih zakonskih odredbi velikoj većini građana nije čitljiv i jasan, iako se i na njih primjenjuje i to u kontekstu jednog od njihovih temeljnih ljudskih prava - prava vlasništva.
- -radi se o paradoksalnoj situaciji u kojoj se deklaratorno postojeća regulativa podiže na zakonsku razinu radi pravne sigurnosti investitora i vlasnika te donosi opća pravna norma koja je zbog nejasnog stručnog jezika, kompleksnosti materije, upućivanja u određenim dijelovima na različite podzakonske propise te ostavljanja suviše širokog diskrecijskog prostora upravnim tijelima, razumljiva manjem dijelu svojih adresata,
- -prosječnu osobu ostavlja se u dvojbi oko tumačenja i značenja pojedinih odredaba. Iako se u članku 4. utvrđuju osnovni pojmovi navedeni u Zakonu, apsurdno je da se novostvoreni pojmovi dodatno „pojašnjavaju“ jednako tako nerazumljivim pojmovima, kao termini kamatna stopa i kamata na nekretninu potpuno su neprihvatljivi u kontekstu reguliranja područja procjene nekretnina,



- -ukazuje se na sljedeće stajalište Ustavnog suda: „*Vladavina prava, kao najviša vrednota ustavnog poretka Republike Hrvatske sadržava i zahtjeve o općim obilježjima koje bi zakoni morali imati kako bi sa vladavinom prava bili usklađeni. Iako pretpostavlja punu ustavnost i zakonitost u smislu čl. 5 Ustava, vladavina prava više je od samog zahtjeva za postupanje u skladu sa zakonom, budući da uključuje i zahtjeve koji se tiču sadržaja zakona. ...*
- -Ustavni sud tom smislu ističe da **u pravnom poretku utemeljenom na vladavini prava zakoni moraju biti opći i jednaki za sve, a posljedice trebaju biti izvjesne za one na koje će se zakon primijeniti.** Zakonske posljedice moraju biti primjerene legitimnim očekivanjima stranaka u svakom konkretnom slučaju u kojem se zakon na njih neposredno primjenjuje.“ (Odluka Ustavnog suda Republike Hrvatske broj:U-I-1707/2006 od 20. prosinca 2006. godine).



- -važno je i podsjetiti kako Zakon o procjeni vrijednosti nekretnina, premda u znatnom dijelu utječe na prava i obveze sudskih vještaka i procjenitelja, u cijelosti zanemaruje da **pravni položaj sudskih vještaka i procjenitelja nije reguliran posebnim zakonom** već isključivo Pravilnikom o stalnim sudskim vještacima te Pravilnikom o stalnim sudskim procjeniteljima, dok su parcijalne odredbe o sudskim vještacima i procjeniteljima sadržane i u nizu drugih propisa, poput Zakona o sudovima, Zakona o parničnom postupku, Zakona o kaznenom postupku i dr.



Nepostojanje etičkog kodeksa i odbijanje MGIPU da se izradi etički kodeks i cjenik procjena kao sastavni dio ZPVN

- -za razliku od drugih usporedivih struka, u RH nije predviđena obvezatnost udruživanja vještaka i procjenitelja u posebnu Komoru u svrhu nadzora nad njihovim radom i provjere njihove stručnosti, provođenja eventualnih disciplinskih postupaka i poboljšanja rada,
- -predlagatelji ističu i kako su krajnje dvojbene odredbe čl. 9. Zakona o procjeni vrijednosti nekretnina kojima se propisuju dužnosti i obveze procjenitelja, pa tako da je procjenitelj poslove za koje je ovlašten dužan obavljati stručno, neovisno i nepristrano te procjembeni elaborat izraditi točno i u skladu s propisima i pravilima struke,
- -kada ? ako je prethodno navedeno da **pravila struke, cjenik pa u tom smislu niti etički kodeks postupanja** koji bi obvezivao sudske vještake i procjenitelje u smislu disciplinske i stegovne odgovornosti, **ne postoje**, na što sami predlagatelji upozoravaju javnost već duže vrijeme,



-Zakonom o procjeni vrijednosti nekretnina status sudskih vještaka i procjenitelja se dodatno omalovažava i minorizira na način da se upravnom tijelu faktično daju ovlasti nadzora i sankcioniranja procjenitelja za izraženo mišljenje u okviru svake pojedinačne procjene, ukoliko upravno tijelo utvrdi da ista nije sačinjena u skladu sa odredbama Zakona o procjeni vrijednosti nekretnina, a

-pri tome nisu definirani kriteriji, pravni temelj, niti vrsta, odnosno, narav postupka u okviru kojeg bi upravno tijelo o navedenom bilo ovlašteno odlučivati što je u izravnoj koliziji s člankom 38. stavkom 1. Ustava kojim se jamči pravo na slobodu izražavanja misli.

-na navedeni način Ministarstvu graditeljstva ostavlja se suviše velik diskrecijski prostor represije nad sudskim vještacima i procjeniteljima, čime se ujedno omogućava i zadiranje u ovlasti sudbene vlasti, budući da su sudski vještaci imenovani od strane predsjednika mjesno nadležnih Županijskih sudova,



- - navedeno je u suprotnosti i sa zahtjevom za određenošću i preciznošću pravne norme upućene tijelu državne vlasti koji zahtijeva da njezin izričaj mora vezati to tijelo tako da mu ne dopušta postupanje izvan svrhe određene njezinim sadržajem. Naime, u nedostatku precizne i određene pravne norme, kao što je to slučaj sa Zakonom o procjeni vrijednosti nekretnina, Ministarstvu graditeljstva i prostornog uređenja kao upravnom tijelu ne postavljaju se dovoljno jasna zakonska mjerila i ograničenja koja bi ga pravno vezivala već se ostavlja neodređeni stupanj slobodne prosudbe što ugrožava smislenu primjenu zakonskih odredbi te stvara uvjete za samovolju tijela državne vlasti,
- -osobito bitno treba napomenuti i da odredbe o nadzoru i prekršajno-pravnoj odgovornosti procjenitelja na kojima faktično leži odgovornost provedbe ZPVN omogućavaju sankcioniranje procjenitelja zbog izraženog stručnog mišljenja visokim novčanim kaznama, pri čemu Zakon sadrži i odredbu koja daje ovlast Ministarstvu da neovisno o sudskom prekršajnom postupku procjenitelje novčanom kaznom prisili na postupanje po nalogu Ministarstva, visina kojih novčanih kazni i postupak u kojem bi se takve kazne izricale nisu regulirani Zakonom,



- -svi propisi kojima se regulira status stalnih sudskih vještaka i procjenitelja upućuju na to da vještaci i procjenitelji na temelju stručnog znanja daju svoja „mišljenja“, te **niti jednim dosadašnjim propisom do donošenja Zakona o procjeni vrijednosti nekretnina nisu bili podložni prekršajnom kažnjavanju za izražavanje istih,**
- -sankcije za nepravilan rad vještaka/procjenitelja sadrže posebni propisi, odnosno Pravilnik o stalnim sudskim vještacima te Pravilnik o stalnim sudskim procjeniteljima, dok pojedini propisi, poput Zakona o parničnom i Zakona o kaznenom postupku predviđaju mogućnosti kažnjavanja vještaka, međutim isključivo zbog procesne nediscipline i nepostupanja po nalogima suda i u zadanim rokovima, međutim ne i zbog sadržaja njihovih mišljenja. **Jedina sankcija za sadržaj iznesenog mišljenja vještaka u postupku pred sudom ili upravnim tijelom može biti neprihvatanje takvog mišljenja, međutim ne i kažnjavanje zbog njegovog sadržaja!!!**



- **-nejednakost odgovornosti:** predlagatelji smatraju da se takvim odredbama na procjenitelje stavlja prekomjeran individualan teret, budući da iz zakonskih odredbi proizlazi da jedino oni podliježu prekršajnoj odgovornosti, dok istovremeno odgovornost drugih tijela koja sudjeluju u provedbi Zakona, pa tako jedinica lokalne i područne samouprave u smislu njihove obveze uspostavljanja baza podataka i procjeniteljskih povjerenstava koji također daju vlastite procjene i mišljenja, te samog Ministarstva, nije predviđena,
- -dodatno valja naglasiti i da mogućnost kažnjavanja procjenitelja dovodi do toga da će dugoročno gledano procjenitelji u nastojanju izbjegavanja prekršajne odgovornosti raditi kompromise između svojih stručnih uvjerenja i možebitnih zahtjeva koje će od njih imati tijela pred kojima se u interesu RH ili jedinice lokalne samouprave provodi postupak izvlaštenja, što će u konačnici utjecati na to da poslove dobivaju oni „poslušni“, dok će stručnjaci koji uočavaju probleme i nedosljednosti u primjeni ovog Zakona biti isključeni iz provođenja vještačenja što neminovno dovodi do nejednakosti u razvoju poduzetničke slobode i slobodnog izražavanja i razmjene mišljenja što je preduvjet razvoja svake pojedinačne struke,



- Slijedom svega navedenog, predlagatelji smatraju da **Zakon o procjeni vrijednosti nekretnina ne udovoljava zahtjevima pravne sigurnosti i vladavine prava što ga čini nesukladnim članku 3. i članku 5. Ustava Republike Hrvatske.**



ARGUMENTACIJA NEUSTAVNOSTI POJEDINAČNIH ODREDBI ZPVN

Kontradiktornost odredbi o načinu procjene vrijednosti nekretnine

A. Odredbe čl. 4. toč. 43. i čl. 50. Zakona o procjeni vrijednosti nekretnina, nisu u skladu sa čl. 3., čl. 14., čl. 48. i čl. 50. Ustava, iz razloga koji se detaljno pojašnjavaju u nastavku kako slijedi (definicija tržišne vrijednosti i uporabnog svojstva)

Čl.4

- **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

- **uporabno svojstvo nekretnine** je stanje odnosno kakvoća nekretnine prije njezine promjene namjene koja je povod izvlaštenja, odnosno prije isključivanja zemljišta buduće javne namjene iz daljnjeg konjunktornog razvoja u smislu privatnoga gospodarskog korištenja i stvaranja dobiti (načelo prethodnog učinka)



Čl.50

- **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.***



- -iz zakonskih odredbi vidljivo je da Zakon o procjeni vrijednosti nekretnina sadrži **međusobno kontradiktorne odredbe o načinu procjene vrijednosti nekretnine.**
- 1)Zakon tako predviđa da se nekretnine općenito procjenjuju prema njihovoj tržišnoj vrijednosti koja je u čl. 4. toč. 41. definirana kao 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, (tržišna vrijednost **bez primjene načela prethodnog učinka**).
- 2)Zakon predviđa tržišnu vrijednost nekretnine za potrebe postupaka izvlaštenja koja se određuje prema čl. 50. st. 1. toč. 1., u vezi s čl. 4. st. 1. toč. 43. Zakona, odnosno prema cijenama u vrijeme donošenja rješenja, a prema stanju nekretnine prije promjene namjene koja je povod izvlaštenja (tržišna vrijednost po **načelu prethodnog učinka**),



- -navedeno faktično znači da se u trenutku procjene nekretnine za potrebe izvlaštenja ne procjenjuje trenutna, već neka prošla vrijednost koju je nekretnina imala prije promjene namjene koja je povod izvlaštenju, a koja u trenutku izvlaštenja više ne egzistira, a budući da se određuje prema prethodnoj kakvoći nekretnine, koja je različita od kakvoće, odnosno, svojstava koje nekretnina ima u trenutku procjene, a prema tržišnoj vrijednosti nekretnine takve kakvoće u vrijeme procjene.
- -s druge strane, u svrhu procjene nekretnine radi određivanja naknade u postupku izvlaštenja, Zakon odstupa od navedenog modela te iako se i u kontekstu postupka izvlaštenja referira na tržišnu vrijednost nekretnine, u ovom dijelu unosi dodatne odrednice koje u bitnome korigiraju tržišnu vrijednost, prije svega kategoriju uporabnog svojstva nekretnine koje je u čl. 4. toč. 43. definirano kao kakvoća nekretnine prije njezine promjene namjene koja je povod izvlaštenja, odnosno, prije isključivanja zemljišta buduće javne namjene iz daljnjeg konjunktornog razvoja u smislu privatnog gospodarskog korištenja i stvaranja dobiti, što zakon naziva načelom prethodnog učinka.



- -primjenljivo na konkretnu životnu situaciju navedeno znači da će osoba čija se nekretnina izvlašćuje umjesto naknade u visini tržišne vrijednosti nekretnine- odnosno vrijednosti koju bi nekretnina mogla u trenutku izvlaštenja postići na tržištu da ju vlasnik samostalno proda nekoj trećoj osobi, faktično moći ostvariti **pravo na naknadu u iznosu koji ne odražava stvarnu tržišnu vrijednost nekretnine** u trenutku izvlaštenja, već njezinu vrijednost **prije promjene namjene** koja je povod izvlaštenja, odnosno, nekakvu imaginarnu prethodnu vrijednost, koja ne odgovara trenutnoj vrijednosti nekretnine,
- -stoga se napominje se kako je životno i logično te svakom laiku, a ne samo stručnoj osobi koja se bavi procjenom vrijednosti nekretnina, jasno da procjena nekretnine u sadašnjosti prema svojstvima koje je nekretnina imala nekada u prošlosti niti nije moguća, obzirom da nije moguće procijeniti koliko bi nešto što više ne postoji u sadašnjosti vrijedilo na tržištu, dakle, da se radi o čistoj fikciji te da **vrijednost određena prema cijenama u vrijeme izrade procjene, a prema stanju nekretnine kakva je bila nekada, ne predstavlja realnu vrijednost nekretnine**,



- -sukladno načelu prethodnog učinka na procjenu vrijednosti nekretnine utječe uporabno svojstvo nekretnine, odnosno njezina kakvoća prije promjene namjene koja je povod izvlaštenju. Uzme li se da je povod izvlaštenju, primjerice, trenutak prenamjene nekog poljoprivrednog u građevinsko zemljište, proizlazi da je korisnik izvlaštenja, unatoč tome što faktično stječe građevinsko zemljište, vlasniku nekretnine obvezan platiti naknadu za poljoprivredno zemljište, koja naknada tada evidentno ne predstavlja stvarnu tržišnu vrijednost nekretnine koja je predmet prodaje, odnosno, izvlaštenja, već naknadu za neku u tom trenutku nepostojeću nekretninu na temelju njezine zamišljene kakvoće. Budući da takva nekretnina u trenutku procjene dakle ne postoji, nije moguće odrediti niti njezinu tržišnu vrijednost u vrijeme procjene obzirom da nekretnina s takvim svojstvima u navedenom trenutku nije na tržištu, slijedom čega se cijeli postupak procjene svodi na fingiranje kakvoće nekretnine i njezine vrijednosti, čime se pogoduje isključivo korisnicima izvlaštenja,



-predlagatelji smatraju da je kod definicije pojma uporabne vrijednosti nekretnine, krajnje **nejasno na koji način tumačiti značenje pojma „povod izvlaštenju“** koji bi trebao predstavljati trenutak prema kojem se određuje prethodna namjena nekretnine koja predstavlja temelj za utvrđivanje njezine kakvoće relevantne za procjenu vrijednosti.

-općepoznato je da primjerice, pojedina poljoprivredna zemljišta, koja su izmjenama prostornog plana prenamijenjena u građevinska, ne bivaju odmah izvlaštena, odnosno, da se u praksi događa da takva zemljišta duži niz godina bivaju neiskorištena te da potencijalnim investitorima mogu postati interesantna u neodređenom trenutku u budućnosti koji moguće uopće nije povezan sa trenutkom kada je došlo do prenamjene,

-ako je povod izvlaštenju upravo prenamjena zemljišta iz poljoprivrednog u građevinsko, kako se to sugerira procjena prema načelu prethodnog učinka, a obzirom da se bez prenamjene nekretnina ne bi mogla iskoristiti za određenu investiciju, **proizlazi da se u tom slučaju kakvoća nekretnine faktično procjenjuje u vremenskom trenutku koji može godinama pa čak i desetljećima odstupati od trenutka u kojem je pokrenut postupak izvlaštenja,**



-u takvom slučaju, vlasnik nekretnine, osim što će se prema načelu prethodnog učinka moći dobiti naknadu za poljoprivredno, a ne za građevinsko zemljište, premda u trenutku procjene vrijednosti nekretnine zemljište više nije poljoprivredno, takvu naknadu će jednako tako moći dobiti za kakvoću poljoprivrednog zemljišta u trenutku prenamjene istog, čime je njegov položaj dodatno srozan, obzirom da iz navedenog proizlazi da nije u mogućnosti ostvariti niti naknadu u visini stvarne vrijednosti poljoprivrednog zemljišta u trenutku njegove procjene,

-vidljivo je da **zakonsko rješenje** koje predviđa procjenu prema načelu prethodnog učinka, **ide u korist korisnicima izvlaštenja** koji su već ionako u povoljnijem položaju od vlasnika nekretnina koje se izvlašćuju koji protivno svojoj volji ostaju bez prava vlasništva nad svojom privatnom imovinom pri čemu onda još zbog opisane metode procjene ne mogu za istu ostvariti niti naknadu u iznosu tržišne protuvrijednosti takve imovine, iako im Ustav takvo pravo izrijeком garantira,



-takvo krajnje nepravično zakonsko rješenje na pojedince, vlasnike nekretnina, stavlja prekomjeran individualni teret, odnosno, da se na taj način pojedinci - vlasnici nekretnina koje su predmet izvlaštenja, neosnovano dovode u nepovoljniji položaju odnosu na korisnike izvlaštenja, **protivno 14. i čl. 50. st. 1. Ustava te ujedno i čl. 1. Protokola broj 1. uz Europsku konvenciju,**

-vlasnici nekretnina su već samim postupkom izvlaštenja u kojem im se bez njihove suglasnosti oduzima ili ograničava vlasništvo nad njihovom privatnom imovinom, dovedeni u neravnopravan položaj, iako navedeno Ustav Republike Hrvatske dopušta smatrajući kako se radi o situaciji u kojoj pravima i interesima šire društvene zajednice treba dati prednost pred individualnim pravima i interesima pojedinačnog vlasnika nekretnine.



- zadiranje u pravo vlasništva temelji se na zakonu i ima legitiman cilj međutim isto treba slijediti i **zahtjev razmjernosti i pravične ravnoteže između javnih i privatnih interesa**, kako na pojedinca ne bi pao prekomjeren individualni teret, a što se postiže upravo adekvatnom novčanom naknadom koja se vlasniku nekretnine priznaje kao ekvivalent za gubitak prava vlasništva nad nekretninom i koja odgovara visini tržišne vrijednosti nekretnine.

- **upravo radi stvaranja pravične ravnoteže između suprotstavljenih javnih i privatnih interesa**, Ustav takvu povredu pojedinačnih prava nadomješta naknadom koju osobe dobivaju kao protuvrijednost za izvlaštenu imovinu. Pravo na takvu naknadu, dakle, predstavlja ustavno pravo vlasnika nekretnina te jedan od temeljenih postulata dopuštenosti zadiranja države u privatnu imovinu pojedinaca.

- Svrha navedene ustavne odredbe jest upravo u tome da se vlasniku prizna pravo na naknadu u visini koju bi vlasnik mogao postići na tržištu da je slobodno raspolagao svojom nekretninom, odnosno, da mu ista nije oduzeta aktom javne vlasti,



- nedopustivo je i protivno Ustavu RH da se Zakonom o procjeni vrijednosti nekretnina intervenira u ustavna prava građana te u potpunosti mijenja smisao i jedan od bitnih uvjeta pod kojima Ustav dopušta zadiranje u pravo vlasništva, unošenjem odredbi koje faktično znače da se procjena vrijednosti nekretnina u svrhu postupka izvlaštenja neće provoditi prema aktualnom stanju nekretnine i vrijednosti koju ista u trenutku procjene realno može postići na tržištu da ju vlasnik samostalno odluči prodati, već prema nekakvoj prethodnoj kakvoći nekretnine koja u vrijeme izrade procjene više ne postoji.

-istinitost toga potvrđuje i Pravilnik o metodama procjene vrijednosti nekretnina, NN 105/2015 koji u članku 3. propisuje da dan kakvoće načelno odgovara danu vrednovanja, osim ako je zbog pravnih ili drugih razloga za stanje nekretnine mjerodavan drugi trenutak, što zaokružuje argumentaciju predlagatelja te potvrđuje da se stanje nekretnine može procjenjivati vezano za određeni trenutak u prošlosti,



-struka smatra da se takvom protuustavnom pravnom regulativom podriva i smisao pravnog instituta izvlaštenja koji se primjenjuje tek iznimno u situacijama u kojima vlasnik nekretnine i potencijalni investitor ne mogu samostalno dogovoriti uvjete prijenosa vlasništva, odnosno, kada vlasnik ne želi prodati nekretninu ili ju ne želi prodati pod uvjetima koje nudi investitor smatrajući da ponuđena kupoprodajna cijena ne odgovara tržišnoj vrijednosti nekretnine,

-za očekivati je da u toj situaciji pravni sustav omogući vlasniku da ostvari svoje pravo na tržišnu protuvrijednost svoje imovine, a sukladno čl. 50. Ustava, što međutim nije moguće ukoliko se procjena nekretnina vrši na način predviđen Zakonom o procjeni vrijednosti nekretnina metodom prethodnog učinka kada se u obzir ne uzimaju trenutna svojstva nekretnine, slijedom čega niti nije moguće da vlasnik nekretnine ostvari pravo na naknadu tržišne vrijednosti, premda mu Ustav takvo pravo izrijekom jamči !

-navedeno ukazuje na logičan zaključak da potencijalni investitori, bilo fizičke ili pravne osobe, više niti nemaju interes sa vlasnikom nekretnine sporazumno dogovoriti kupoprodajnu cijenu, obzirom da temeljem odredaba Zakona o procjeni vrijednosti nekretnina mogu očekivati da će u postupku izvlaštenja ishoditi za sebe povoljniju, a time posljedično za vlasnika nekretnine nepovoljniju cijenu.

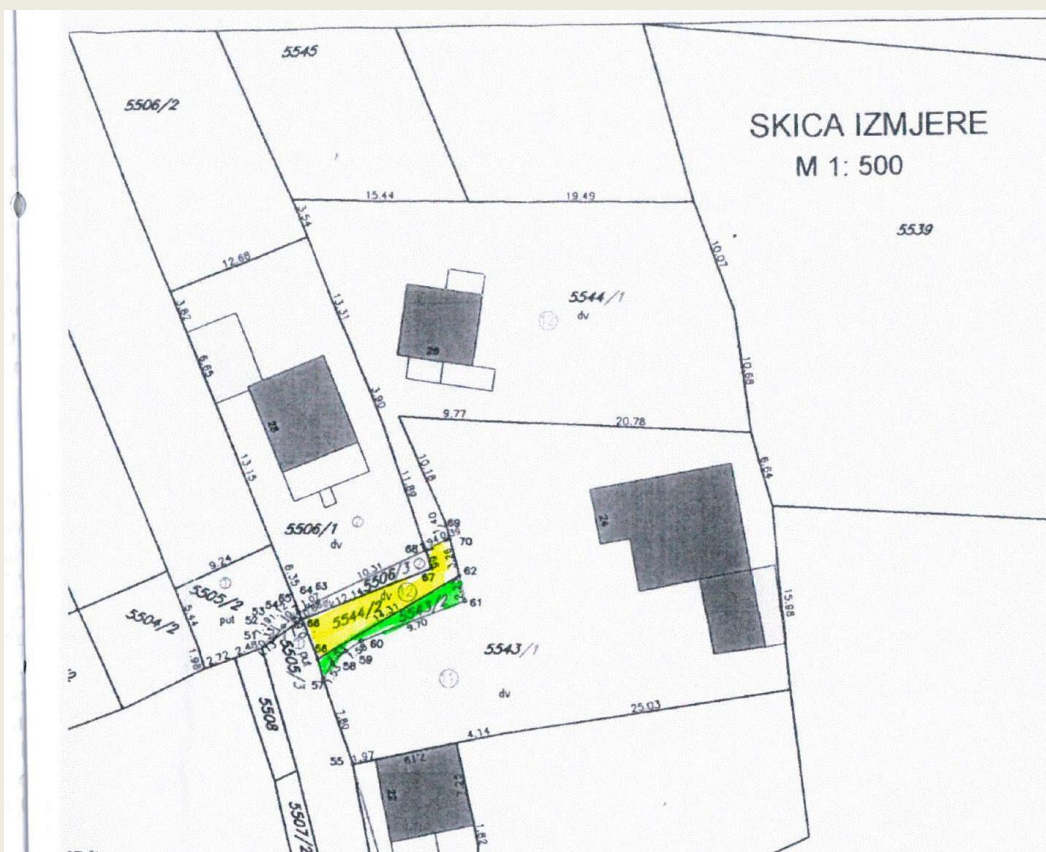


Praksa Europskog suda za ljudska prava

- predlagatelji ukazuju i na praksu Europskog suda za ljudska prava, koju smatraju relevantnom za ovo područje te koja može predstavljati svojevrsni orijentir i indikator potencijalnih budućih postupaka s kojima će Republika Hrvatska moguće biti suočena zbog pravne regulative koja je protivna Ustavu i Europskoj Konvenciji i koja će kao takva očekivano polučiti niz negativnih efekata u pojedinačnim slučajevima, budući da narušava ravnotežu između zahtjeva općeg interesa i zahtjeva za zaštitom temeljnih prava pojedinaca,
- ističe se da je Europski sud za ljudska prava (ESLJP) zauzeo stajalište da će oduzimanje imovine bez plaćanja iznosa koji je razumno povezan s njenom vrijednošću, redovno predstavljati nerazmjerno miješanje koje se ne može opravdati, kao i da su uvjeti naknade bitni za procjenu poštuje li pobijana mjera traženu poštnu ravnotežu i osobito, ne nameće li nerazmjeran teret podnositelju zahtjeva. Pritom, **Europski sud dopušta da legitimni ciljevi javnog interesa mogu dopustiti i nižu naknadu od tržišne vrijednosti, međutim, navedeno nije moguće uopćeno za sve slučajeve unaprijed omogućiti zakonskim odredbama**, kako to faktično čini Zakon o procjeni vrijednosti nekretnina uvođenjem metode prethodnog učinka, već je potrebno postojanje takvih eventualnih legitimnih javnih ciljeva utvrđivati u svakom pojedinačnom slučaju,



- u slučaju eksproprijacije, ESLJP zahtijeva postupak koji jamči cjelovitu procjenu posljedica eksproprijacije, uključujući dodjelu iznosa naknade u skladu s vrijednošću oduzete imovine, određivanje osoba koje imaju pravo na naknadu i na rješavanje bilo kojih drugih pitanja koja se odnose na eksproprijaciju. Kao načelno, oduzimanje imovine bez pune naknade prema praksi ESLJP, **ne predstavlja fer ravnotežu**.



Predmet Scordino protiv Italije

Primjerice, Europski sud je u predmetu, Scordino protiv Italije (No. 1) (Zahtjev broj [36813/97](#)) u kojem su podnositelji zahtjeva tvrdili da snose nerazmjern teret zbog neprimjerenog iznosa naknade za izvlaštenje, utvrdio da nije postojao legitimni cilj u javnom ili općem interesu koji bi mogao opravdati činjenicu da su podnositelji zahtjeva dobili naknadu manju od tržišne vrijednosti za svoju izvlaštenu nekretninu te naglasio da se u slučaju miješanja države u pravo vlasništva mora postići pošteni ravnoteža između javnih i privatnih interesa, sukladno čl. 1. Protokola broj 1 uz Konvenciju pri čemu uz pretpostavku da je takvo miješanje opravdano legitimnim ciljem, treba voditi računa da primijenjena sredstva budu primjerena cilju koji se želi ostvariti.



Praksa Suda u knjizi Konvencija za zaštitu ljudskih prava i temeljnih sloboda

Jasna Omejec na str.304, op. cit.:

“... metoda, koja se u praksi Europskog suda primjenjivala do 2009. godine, zasnivala se na pravilu da se iznos pravedne (novčane) naknade temelji na tržišnoj vrijednosti zemljišta, koja se usklađuje s inflacijom i povećava sukladno povećanju njegove vrijednosti zbog izgradnje na njemu koju su poduzeli korisnici izvlaštenja. Ta je metoda izračuna naknade prvi put ustanovljena u presudi Papamichalopoulos i drugi protiv Grčke (pravedna naknada - članak 50.) (1995.).(...) Nova metoda, ustanovljena u predmetu Guiso-Gallisay protiv Italije (2009.), zasniva se na tržišnoj vrijednosti zemljišta prema stanju na dan kad su podnositelji ustanovili s pravnom sigurnošću da su izgubili pravo vlasništva na njemu i taj se iznos povećava za kamate, računajući do dana kad je donesena presuda Europskog suda, te se umanjuje za sve naknade koje su već plaćene. Primjenom te metode, u predmetu Guiso-Gallisay protiv Italije (pravedna naknada) (2009.) veliko vijeće dosudilo je trojici podnositelja zahtjeva ukupno 2.100.000,00 eura na ime naknade za imovinsku štetu, uvećane za sve pripadajuće poreze. Osim toga, 45.000,00 eura bilo je dosuđeno podnositeljima na ime “gubitka mogućnosti” (loss of opportunities), to jest štete uzrokovane nedostupnošću zemljišta (...),



Predmet **Osmanyanyan and Amiraghyanyan v. Armenia**

U predmetu **Osmanyanyan and Amiraghyanyan v. Armenia** (application no. 71306/11) Europski sud išao je i dalje utvrdivši povredu članka 1. Protokola broj 1 zaključivši da se **cijena za izvlaštenje nije smjela temeljiti samo na tržišnoj vrijednosti već je trebalo uzeti u obzir stvarnu štetu i stvarne mogućnosti podnositelja da s novcem koji im je isplaćen na ime izvlaštenja steknu drugu nekretninu na istom području.**

-slijedom navedenog, prema stajalištu Europskog suda, u svakom konkretnom slučaju je potrebno utvrditi jesu li ispunjeni uvjeti, odnosno, postoji li legitiman cilj zbog kojeg se može smatrati opravdanim određivanje naknade vlasnicima nekretnina u iznosu manjem od tržišne vrijednosti te državi ne pripada sloboda procjene da za sve pojedinačne slučajeve unaprijed predvidi postojanje mogućnosti za određivanje naknade u nižem iznosu, što se u stvarnosti postiže Zakonom o procjeni vrijednosti nekretnina, osobito imajući u vidu u tom smislu **jasno određenje hrvatskog Ustava koje vlasnicima jamči pravo na naknade tržišne vrijednosti za ograničenje ili oduzimanje imovine te s tim u vezi ne predviđa nikakve iznimke,**



Njemački model regulative i njemački Ustav u odnosu na našu regulativu i Ustav

-konačno, predlagatelji smatraju bitnim pojasniti da se zakonodavac prilikom donošenja Zakona o procjeni vrijednosti nekretnina i usvajanja prethodno spomenutih krajnje dvojbenih zakonskih rješenja, vodio modelom prihvaćenim u njemačkom zakonodavstvu. Međutim, prilikom inkorporiranja takve regulative u pravni sustav Republike Hrvatske, instituti i odredbe njemačkog modela nisu promatrane niti ocijenjene s aspekta specifičnosti hrvatskog pravnog poretka, već naprosto „preslikane“ bez uvažavanja bitnih različitosti njemačkog i hrvatskog prava, zbog kojih je, ukoliko je već njemački model procijenjen najboljim, bilo potrebno ipak učiniti određene preinake i prilagodbe kako bi bio praktično provediv u hrvatskom kontekstu,

Navedeno međutim nije učinjeno pa su tako u hrvatski pravni sustav implementirana zakonska rješenja koja su u direktnoj suprotnosti sa Ustavom, dok s druge strane u Njemačkoj mogu egzistirati zbog bitno drugačijih odrednica tamošnjeg Ustava,



-njemački Ustav, za razliku od hrvatskog, ne predviđa pravo na naknadu za oduzetu imovinu u javnom interesu koja bi odgovarala tržišnoj protuvrijednosti oduzete imovine, već vlasnicima nekretnina u tom smislu jamči pravo na pravičnu naknadu, koja dakle može i ne mora biti jednaka tržišnoj vrijednosti nekretnine.

-obzirom da hrvatski Ustav vlasnicima nekretnina jamči pravo na naknadu u visini tržišne vrijednosti te da takva naknada predstavlja temeljni uvjet pod kojim Ustav dopušta zadiranje države u pravo vlasništva, vidljivo je da rješenje predviđeno njemačkim zakonom u Republici Hrvatskoj nije primjenjivo zbog bitno drugačijih ustavnih odrednica.

-slijedom navedenog, predlagatelji smatraju da je u ovom dijelu Zakon o procjeni vrijednosti nekretnina u direktnoj suprotnosti sa čl. 50. st. 1. Ustava Republike Hrvatske koji u kontekstu oduzimanja ili ograničavanja prava vlasništva u interesu države, spominje isključivo tržišnu vrijednost nekretnina, odnosno, predviđa zakonsku mogućnost ograničenja ili oduzimanja prava vlasništva u interesu Republike Hrvatske uz naknadu tržišne vrijednosti te čl. 3., 14. i 48. Ustava,



-B. Neustavnost čl.55. Zakona o procjeni vrijednosti nekretnina, koji glasi: Procjena iznosa naknade za ustanovljenje služnosti – nepotpuno izvlaštenje nije u skladu sa čl. 3., čl. 14., čl. 48. i čl. 50 Ustava

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

Naime, navedena **odredba koja se odnosi na procjenu iznosa naknade za nepotpuno izvlaštenje, predviđa primjenu identičnih odredbi kao i u odnosu na potpuno izvlaštenje nekretnine, neustavnost kojih je iscrpno pojašnjena u dijelu pod toč. A. ovog prijedloga, a tiče se primarno korištenja metode prethodnog učinka**, slijedom čega predlagatelj u ovom dijelu prijedloga neće detaljno iznositi razloge zbog kojih smatra neustavnim čl. 55. Zakona o procjeni vrijednosti nekretnina, već u tom smislu upućuje na razloge iznesene pod toč. A. prijedloga.

Međutim, vezano za procjenu vrijednosti za ustanovljenje služnosti, predlagatelj smatra s ustavnopravnog aspekta dodatno dvojbenim odredbe čl. 29, čl. 30. i čl. 34. Zakona o procjeni vrijednosti nekretnina, što pojašnjava u nastavku.



Relevantni dijelovi navedenih odredbi glase:

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



Osnove za procjenu vrijednosti služnosti puta

Članak 30.

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

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

Okrnjenosti kod služnosti vodova

Članak 34.

(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.



-povezivanje iznosa naknade za ustanovljenje služnosti, odnosno, ograničavanje prava vlasništva nad nekretninom sa stupnjem okrnjenosti iste zbog nametnute služnosti, ostavlja slobodu tumačenja da se vrijednost naknade u takvim slučajevima utvrđuje na temelju umanjenja vrijednosti samo onog dijela nekretnine koji je opterećen služnosti, bez uzimanja u obzir umanjenja vrijednosti cijele nekretnine, što je u protivnosti sa čl. 50. st. 1. Ustava.

Također, takvo zakonsko rješenje u suprotnosti je i sa odredbom čl. 51. st. 1. Zakona o izvlaštenju kojim je izrijekom propisano da se **u slučaju ustanovljenja služnosti, naknada određuje u iznosu za koji je zbog služnosti umanjena tržišna vrijednost nekretnine.**



-značenje i tumačenje pojma nekretnina u teoriji i praksi nije sporno, budući da je izrijeком definirano Zakonom o vlasništvu i drugim stvarnim pravima prema kojem **nekretnina podrazumijeva cjelokupnu česticu zemljišne površine, odnosno cijelu katastarsku česticu,** vidljivo je da na navedeni način treba tumačiti i pojam nekretnine za potrebe primjene Ustava, Zakona o izvlaštenju i Zakona o procjeni vrijednosti nekretnina koji uostalom u čl. 4. st. 3. i sam izrijeком navodi da se pojam nekretnine i prava na nekretninama propisani posebnim zakonom kojim se uređuje vlasništvo i druga stvarna prava, koriste i za potrebe Zakona o procjeni vrijednosti nekretnina,

-napominje se da je **Zakon o izvlaštenju *lex specialis*** koji posebno uređuje pravni institut izvlaštenja, slijedom čega nije dopušteno da drugačijim odredbama o procjeni vrijednosti nekretnine u slučajevima nepotpunog izvlaštenja, Zakon o procjeni vrijednosti nekretnina zadire u područje Zakona o izvlaštenju i de facto umanjuje prava vlasnika nekretnina koje su predmet nepotpunog izvlaštenja.



-dakle, naknadu u vidu tržišne vrijednosti nekretnine, nije moguće u slučaju ograničenja prava vlasništva osnivanjem služnosti, utvrđivati na temelju vrijednosti dijela nekretnine koji se koristi za izvršavanje služnosti, već je **u tom smislu potrebno cijeliti vrijednost cijele nekretnine, odnosno, utvrđivati vrijednost umanjena nekretnine u cijelosti zbog služnosti** koja je ograničena na jedan dio nekretnine, a obzirom da se radi o jedinstvenom i neodvojivom dijelu nekretnine čija se vrijednost ne može procjenjivati samostalno.

C. Oспорavanje ustavnost čl. 53. Zakona o procjeni vrijednosti nekretnina, smatrajući navedenu odredbu protivnom čl. 3., čl. 14., čl. 48. i čl. 50. st. 1. Ustava.

Relevantne odredbe čl. 53. Zakona o procjeni vrijednosti nekretnina glase:



Procjena posljedičnih dobitaka

Članak 53.

(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 ishodaenje 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 ishodaenje građevinske dozvole (dan kakvoće pomiče se na dan vrednovanja),



-predlagatelji smatraju da su navedenom odredbom **vlasnici izvlaštenih nekretnina, kojima se vrijednost nekretnina i odgovarajuća naknada za izvlaštenje koja se temeljem takve vrijednosti utvrđuje, umanjuje za posljedične dobitke koje će zbog izvlaštenja imati, dovedeni u nepovoljniji položaj u odnosu na vlasnike ostalih nekretnina** koji zbog činjenice izvlaštenja također mogu imati određene dobitke na svojoj imovini, a kojima se međutim takvi dobitci ni na koji način neće cijeliti, odnosno, isti za razliku od vlasnika izvlaštene nekretnine, neće u tom smislu biti obvezni financijski kompenzirati takve dobitke korisniku izvlaštenja,



- vlasnici izvlaštenih nekretnina u tom smislu nisu dovedeni u nepovoljniji položaj samo u odnosu na vlasnike drugih, primjerice, susjednih nekretnina, već i u odnosu na korisnike izvlaštenja, obzirom da je pri procjeni posljedičnih dobitaka zakonodavac izrijeком izuzeo iz primjene načelo prethodnog učinka na kojem inzistira prilikom procjene vrijednosti nekretnine i procjene posljedičnih gubitaka, postupajući na taj način ponovno na ruku korisnika izvlaštenja,

- pri procjeni vrijednosti nekretnine i procjeni vrijednosti posljedičnih gubitaka za koje se povećava naknada, dan kakvoće i dan vrednovanja razlikuju, što kako je prethodno pojašnjeno, dovodi do neživotne situacije u kojoj se procjena nekretnine vrši na temelju stanja koje u trenutku procjene više ne postoji, odnosno, da se posljedični gubitci za vlasnika zemljišta koje je, primjerice, u trenutku procjene građevinsko, utvrđuju kao da se radi o poljoprivrednom zemljištu, dok je u slučaju procjene posljedičnih dobitaka za vlasnika nekretnine, predviđena drugačija situacija na način da se dan kakvoće pomiče na dan vrednovanja,



- navedeno znači da se prilikom procjene posljedičnih dobitaka za vrijednost kojih se umanjuje naknada za izvlaštenje nekretnine, u obzir uzima kakvoća nekretnine nakon promjene njezine namjene koja je povod izvlaštenju, dakle, dobitci za vlasnika zemljišta koje je primjerice u trenutku procjene građevinsko, utvrđuju se za građevinsko, a ne poljoprivredno zemljište što je nepovoljnije za vlasnike nekretnina, obzirom da je evidentno da će dobitci biti veći za građevinsko zemljište koje će, primjerice, zbog izgradnje prometnice imati i veće prednosti,

- takvo rješenje po kojem se izvlaštenikova naknada umanjuje za iznos posljedičnih dobitaka suprotno je čl. 14. st. 2. Ustava Republike Hrvatske kojim se jamči jednakost svih pred Zakonom kao i čl. 3., čl. 48. i čl. 50. st. 1. Ustava,



D. Oспорava se ustavnost čl.10., čl. 11., čl. 12. , čl. 17.i čl. 19. Zakona o procjeni vrijednosti nekretnina, smatrajući da su iste protivne čl. 3., čl. 4., čl. 14., čl. 29. i čl. 48. Ustava.

- ovo se odnosi na Procjeniteljsko povjerenstvo, sastav istoga, zadaće istoga, na Visoko procjeniteljsko povjerenstvo i njegove zadaće,

- iz navedenih odredaba proizlazi da je Zakonom o procjeni vrijednosti nekretnina formirano tijelo - Procjeniteljsko povjerenstvo, koje može sudjelovati u postupku izvlaštenja na zahtjev jedinice lokalne (područne) regionalne samouprave, i to na način da daje mišljenje o usklađenosti izrađenih procjembenih elaborata sa Zakonom o procjeni vrijednosti nekretnina, koje mišljenje je obvezujuće za upravna tijela županije i grada u provedbi Zakona o procjeni vrijednosti nekretnina. Zakonom je pritom predviđeno da članove takvog Povjerenstva imenuje gradonačelnik odnosno župan koji određuje i naknade za njihov rad, a koje troškove u konačnici snosi Županija, odnosno Grad.



-imajući u vidu da prema Zakonu o izvlaštenju, postupak izvlaštenja provodi upravno tijelo Županije, odnosno Grada koji prilikom provođenja postupka izvlaštenja neposredno primjenjuju i odredbe Zakona o procjeni vrijednosti nekretnina, kao i da je općepoznato da se u postupcima izvlaštenja kao korisnici najčešće javljaju upravo jedinice lokalne (područne) regionalne samouprave, **evidentan je u takvim situacijama mogući sukob interesa na štetu vlasnika nekretnina, koji dovodi u pitanje pravnu sigurnost, načelo diobe vlasti, vladavinu prava kao najviših vrednota ustavnog poretka Republike Hrvatske te Ustavom propisanu jednakost svih pred zakonom,**



-ova pravna regulacija faktično omogućuje da u postupak izvlaštenja na zahtjev jedinice lokalne (područne) regionalne samouprave intervenira posebno tijelo koje nije predviđeno Zakonom o izvlaštenju te direktno utječe na ishod postupka izvlaštenja, odnosno procjenu vrijednosti nekretnine i s tim u vezi utvrđenu visinu naknade koja pripada vlasnicima nekretnina koje se izvlašćuju. **Službena osoba upravnog tijela koje vodi postupak samim time više nije samostalna prilikom ocjene izrađenih procjembenih elaborata već je vezana mišljenjem procjeniteljskog povjerenstva,** budući je prema Zakonu o procjeni vrijednosti nekretnina isto obvezno za upravna tijela županije i grada u provedbi navedenog Zakona, koji nadležno upravno tijelo u postupku izvlaštenja upravo i primjenjuje.



- uzimajući u obzir prethodno spomenutu notornu činjenicu da se u postupcima izvlaštenja kao korisnici uobičajeno pojavljuju upravo jedinice lokalne (područne) regionalne samouprave, **pravni apsurd postaje i veći, obzirom da u takvim situacijama jedna od stranaka u postupku izvlaštenja (korisnik) ima pravo zatražiti mišljenje o procjembenom elaboratu Procjeniteljskog povjerenstva čije članove imenuje čelnik te iste jedinice lokalne (područne) regionalne samouprave, koji im ujedno određuje naknade** koje podmiruje ponovno ta ista jedinica lokalne (područne) regionalne samouprave.

- **takvo se mišljenje Procjeniteljskog povjerenstva zbog prethodno navedenih razloga ne može smatrati neovisnim i objektivnim, štoviše da se na taj način dovodi u pitanje pravičnost postupka izvlaštenja u cjelini na štetu vlasnika nekretnine**, koji za razliku od jedinice lokalne (područne) regionalne samouprave, nema pravo od neke treće osobe tražiti bilo kakvo mišljenje koje bi u tom smislu bilo obvezujuće za tijelo koje vodi postupak i koje bi kao takvo imalo veću snagu od procjene sudskog vještaka.



- predlagatelji smatraju nedopustivim da se Procjeniteljskom povjerenstvu Zakonom o procjeni vrijednosti nekretnina daje ovlaštenje preispitivanja procjembenih elaborata sačinjenih od strane vještaka koji su kao sudski vještaci imenovani odlukom suda, **što na posredni način predstavlja i miješanje izvršne u sudbenu vlast,** a što predstavlja i povredu i čl. 4. Ustava.



Zadaća druge procjene i Visoko procjeniteljsko povjerenstvo

- u odnosu na ulogu i zadaće Visokog procjeniteljskog povjerenstva, predlagatelji ističu kako nije u potpunosti jasna svrha takvog tijela, osobito u dijelu u kojem se Visokom procjeniteljskom povjerenstvu daje zadaća izrade druge procjene na zahtjev tijela državne uprave, lokalne i područne (regionalne) samouprave, sudova i drugih pravosudnih tijela, budući da zakonom nije jasno određeno kakva je pravna snaga takve druge procjene, smatra li se ista obvezujućom i za koga te kakav je pravni učinak druge procjene u pojedinačnim postupcima. Ponovno se, jednako kao i u vezi sa procjeniteljskim povjerenstvom, **ukazuje spornim što drugu procjenu mogu zatražiti točno određena državna tijela i jedinice lokalne i područne samouprave, međutim, ne i stranke**, osobito uzimajući u obzir činjenicu da se u postupcima izvlaštenja, a kako je to prethodno spomenuto, kao korisnici uobičajeno pojavljuju upravo jedinice lokalne i regionalne samouprave i državna tijela,





- navedenom se odredbom u postupcima u kojima će se primjenjivati odredbe Zakona o procjeni vrijednosti nekretnina **u potpunosti derogira odredba čl. 9. Zakona o općem upravnom postupku, kojom je odredbom propisano da službena osoba u javnopravnom tijelu samostalno utvrđuje činjenice i okolnosti u postupku te na temelju utvrđenih činjenica i okolnosti rješava upravnu stvar.** Isti članak propisuje da službena osoba slobodnom ocjenom, na temelju savjesne i brižljive ocjene svakog dokaza posebno i svih dokaza zajedno te na temelju cjelokupnog postupka utvrđuje koje će činjenice i okolnosti uzeti za dokazane,

-sukladno navedenoj odredbi čl. 12. st. 2. Zakona o procjeni vrijednosti nekretnina, prema kojoj su mišljenja povjerenstva o usklađenosti izrađenih procjembenih elaborata sa odredbama Zakona o procjeni vrijednosti nekretnina obvezujuća za upravna tijela kada u postupku primjenjuje taj zakon, **službena osoba više u upravnom postupku nije samostalna prilikom ocjene dokaza, pa tako i prilikom ocjene izrađenih procjembenih elaborata od strane sudskih vještaka, već je tom prilikom vezana mišljenjem procjeniteljskog povjerenstva** izrađenog na zahtjev jedinice lokalne i područne samouprave, a što je u potpunoj suprotnosti sa odredbama ZUP-a,

-iznimno, sukladno čl. 12. st. 2. Zakona, samo čelnik upravnog tijela ima ovlaštenje ne prihvatiti mišljenje procjeniteljskog povjerenstva, međutim, u upravnim postupcima čelnik upravnog tijela ne sudjeluje u vođenju postupka, već sukladno čl. 23. st. 1. Zakona o općem upravnom postupku upravni postupak provodi službena osoba upravnog tijela u opisu čijeg posla je vođenje tog upravnog postupka, tako da navedena odredba za upravne postupke nema nikakvu vrijednost niti značenje !!!



-nadalje, osobiti problem, javlja se u dvostranačkim upravnim postupcima u kojima se primjenjuje Zakon o procjeni vrijednosti nekretnina, a u kojima je jedinica lokalne ili područne samouprave sama stranka u postupku, kao što je to čest slučaj u postupcima izvlaštenja, kao npr. u postupcima izvlaštenja radi gradnje nerazvrstanih cesta u kojima se postupak vodi pred, primjerice upravnim tijelom grada koji je u takvom postupku istovremeno i stranka, **budući da se u tom slučaju zemljište izvlašćuje u korist grada što dovodi do neravnopravnosti sudionika u postupku,**



-kako to proizlazi iz odredbe čl. 12. st. 1. alineja 3. Zakona o procjeni vrijednosti nekretnina pravo da zahtijeva mišljenje o usklađenosti izrađenog procjemenog elaborata od procjeniteljskog povjerenstva ima samo jedinica lokalne ili područne samouprave, što znači da **kada jedinica lokalne ili područne samouprave sudjeluje u postupku kao stranka, ona u tom postupku ima neko pravo koje istovremeno nema druga strana u postupku što ozbiljno dovodi u pitanje ravnopravnost sudionika u postupku građanske naravi što je protivno članku 29. i članku 48. Ustava.**



-odredbom čl. 11. st. 2., 3. i 8. Zakona o procjeni vrijednosti nekretnina određeno je tko imenuje članove povjerenstva, iz kojih redova, o naknadi članovima povjerenstva, i troškovima povjerenstva. Prije svega iz navedenih odredbi jasno proizlazi da se članovi povjerenstva nalaze u ovisnom položaju u odnosu na jedinicu lokalne ili područne samouprave za čije se područje povjerenstvo osniva, jer članove povjerenstva imenuje župan, odnosno gradonačelnik Grada Zagreba ili drugog velikog grada te troškove rada povjerenstva snosi županija, Grad Zagreb, odnosno veliki grad za čije je područje povjerenstvo osnovano. Nadalje, kako to proizlazi iz odredbe čl. 11. st. 3. Zakona o procjeni vrijednosti nekretnina, predsjednik povjerenstva imenuje se iz redova službenika upravnih tijela županije, Grada Zagreba, odnosno velikog grada.



- -imajući u vidu gore navedene odredbe, u dvostranačkim upravnim postupcima, kao npr. u postupcima izvlaštenja, u kojima se postupak vodi pred uredom državne uprave koje je istovremeno i upravno tijelo jedinice lokalne ili područne samouprave, kao što je npr. Gradski ured za imovinsko pravne poslove Grada Zagreba, a u kojim postupcima je jedinica lokalne samouprave, odnosno područne samouprave istovremeno stranka u postupku (korisnik izvlaštenja), druga protivna stranka (**vlasnik nekretnine koja se izvlašćuje**) nije u ravnopravnoj poziciji,
- -postavlja se naravno logično pitanje, **kako će procjeniteljsko povjerenstvo**, kada se u nekom upravnom postupku u kojem sudjeluje jedinica lokalne, odnosno područne samouprave nađe u situaciji da daje mišljenje o usklađenosti procjemenog elaborata s odredbama Zakona i čije mišljenje obvezuje upravno tijelo, postupati samostalno i nepristrano kada članove tijela imenuje ta jedinica samouprave o čijim se obvezama odlučuje u tom postupku, troškove rada članova povjerenstva plaća jedinica lokalna samouprave koja je stranka u postupku, visinu naknade članovima određuje župan, odnosno gradonačelnik, predsjednik povjerenstva je istovremeno zaposlenik jedinice lokalne, odnosno područne samouprave koja je stranka u postupku,
- -**iz računa na slijedećem slajdu vidljiv je iznos računa od 69.961,84 kn** koji je ispostavilo Visoko procjeniteljsko povjerenstvo za procjenu jednog građevinskog zemljišta u Šibeniku za Grad Šibenik, **što je oko 12 puta više nego što ostali procjenitelji prosječno naplaćuju.** Postavlja se pitanje neosnovano i neopravdano visokih zarada članova tog povjerenstva i onoga tko ih imenuje kroz sve ove godine i pitanje je nadzora rads tog Povjerenstva. Pri tome **nema javnih objava Zapisnika procjeniteljskih povjerenstava koji trebaju biti javni jer se plaćaju namjenski od svih poreznih obveznika!!!**



Račun Grada Šibenika za procjenu građ.zemljišta od 7.581,76 m² plaćen Visokom procjeniteljskom povjerenstvu u iznosu od 69.961,84 kn

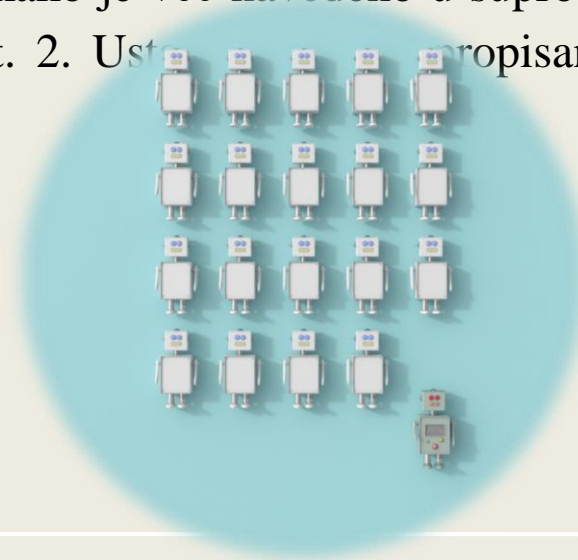
GRAD ŠIBENIK		IZVOD ŽIRO-RAČUNA				Datum: 26/11/2019
Žiro račun: HR2324020061844400003 GRAD ŠIBENIK						Vrijeme: 12:46:29
Datum: 10/07/2019						Stranica: 1
Broj	Naziv primatelja/dužnika Svrha doznake	Broj računa	Isplata HRK	Uplata HRK	Plaćanje na račun	Poziv na broj zaduženja Poziv na broj odobrenja
1	DRŽAVNI PRORAČUN REPUBLIKE HRVATSKE Troškovi izrade druge procjene za de	2019-K01-2030	55.969,47		HR1210010051863000160	HR00 20190124201-0000 HR64 5665-1484-55644094063
Broj naloga:			1			
UKUPNO UPLATA:						
UKUPNO ISPLATA:			55.969,47			

ŠIBENIK		IZVOD ŽIRO-RAČUNA				Datum: 26/11/2019
Žiro račun: HR2324020061844400003 GRAD ŠIBENIK						Vrijeme: 12:46:29
Datum: 22/07/2019						Stranica: 2
Broj	Naziv primatelja/dužnika Svrha doznake	Broj računa	Isplata HRK	Uplata HRK	Plaćanje na račun	Poziv na broj zaduženja Poziv na broj odobrenja
1	DRŽAVNI PRORAČUN REPUBLIKE HRVATSKE Iznos pdv-a za izradu druge procjene	2019-K01-2030	13.992,37		HR1210010051863000160	HR00 20190124703-0000 HR64 5665-1484-55644094063
Broj naloga:			1			
UKUPNO UPLATA:						
UKUPNO ISPLATA:			13.992,37			



-stoga predlagatelji smatraju očiglednim da se u takvom slučaju druga strana=izvlaštenik, u upravnom postupku, u kojem se vrši procjena nekretnine temeljem Zakona o procjeni vrijednosti nekretnina, nalazi u potpuno neravnopravnom položaju u odnosu na stranku koja je jedinica lokalne odnosno područne samouprave, budući da se njena procesna prava bitno razlikuju od procesne pozicije jedinice lokalne, odnosno područne samouprave, sve iz razloga kako je gore obrazloženo.

Opisano pravno uređenje je kako je već navedeno u suprotnosti je s člankom 29. i čl. 48. Ustava, kao i čl. 14. st. 2. Ustava. Propisano da su pred zakonom svi jednaki.



E. Odredbe čl. 60.- čl. 66. Zakona o procjeni vrijednosti nekretnina, protivne članku 3., 5., čl. 14. i čl. 38. Ustava Republike Hrvatske su vezane za nadzor:

-zakonske odredbe kojima se regulira nadzor nad radom procjenitelja su neodređene, neprecizne, nepredvidljive i nejasne te kao takve ne udovoljavaju standardima pravne sigurnosti i vladavine prava te u nepovoljan položaj dovode jednu društvenu skupinu- procjenitelje, što predstavlja povredu čl. 3. i čl. 14. Ustava Republike Hrvatske.

-općenito govoreći odredbe o nadzoru su nedorečene jer nije navedeno koje vrste nadzora postoje, tko su ovlašteni službenici za provođenje nadzora i koje uvjete trebaju ispunjavati, nisu propisane obveze osoba koje provode nadzor niti je propisan način provođenja nadzora, koji opći propisi se primjenjuju na postupak provedbe nadzora, pravna sredstva koja može koristiti osoba koju se nadzire (da li su to pravna sredstva u upravnom ili prekršajnom postupku, odnosno koja vrsta sudskog nadzora nad rješenjima ministarstva će biti dostupna osobama nad kojima se provodi nadzor). Predlagatelji ne vide ništa sporno u tome da nadzor nad radom upravnih tijela u vezi s provedbom Zakona provodi Ministarstvo sukladno Zakonu o sustavu državne uprave, **međutim u potpunosti je nejasno i nedorečeno kakvu vrstu nadzora Ministarstvo provodi nad radom procjenitelja koji nisu dio državne uprave.**



-predlagatelji prvenstveno ističu kako su odredbe Zakona o procjeni vrijednosti nekretnina u ovom dijelu u suprotnosti sa odredbama Zakona o sudovima i Pravilnika o stalnim sudskim vještacima. Naime, **Zakonom o sudovima izrijeком je određeno da stalne sudske vještace imenuje i razrješava predsjednik županijskog ili trgovačkog suda za područje svoje nadležnosti te da nadzor nad obavljanjem poslova u vezi sa stalnim sudskim vještacima i stalnim sudskim procjeniteljima, potpada u poslove pravosudne uprave koji služe obavljanju sudbene vlasti, a koje provodi Ministarstvo pravosuđa.**

-Pravilnikom o stalnim sudskim vještacima i Pravilnikom o stalnim sudskim procjeniteljima propisano je da su njihov rad dužni pratiti predsjednici županijskih odnosno trgovačkih sudova koji su ih imenovali te predsjednici sudova i državni odvjetnici i o svojim zapažanjima obavještavati predsjednike nadležnih županijskih odnosno trgovačkih sudova. Također, da primjedbe na ponašanje stalnog sudskog vještaka ili procjenitelja mogu podnijeti i stranke odnosno njihovi punomoćnici te strukovne udruge te da se primjedbe podnose predsjedniku suda koji je imenovao vještaka,



-iz navedenih odredbi jasno proizlazi da **nadzor nad radom sudskih vještaka i procjenitelja sukladno Zakonu o sudovima, spada u nadležnost Ministarstva pravosuđa, odnosno, prema citiranim Pravilnicima**, da su rad vještaka dužni pratiti predsjednici sudova, slijedom čega Zakon o procjeni vrijednosti nekretnina u dijelu kojim se uređuje provođenje nadzora nad radom sudskih vještaka od strane Ministarstva graditeljstva, izlazi van okvira područja koje regulira te ulazi u domenu drugih propisa.

-slijedom svega prethodno navedenog, predlagatelji smatraju da **navedene odredbe Zakona o procjeni vrijednosti nekretnina nisu predvidljive i izvjesne za sudske vještake i procjenitelje radi čega ne ispunjavaju standarde pravne sigurnosti i vladavine prava propisane čl. 3. Ustava Republike Hrvatske.**



-s ustavnopravnog aspekta dvojbenom predlagatelj smatra i odredbu sadržanu u članku 61. stavak 2. koja predviđa *da su procjenitelji dužni Ministarstvu, u svrhu provedbe nadzora, dostaviti sve zatražene podatke, dokumente i izvješća u zatraženom roku.*

Iako se radi o odredbi koja je karakteristična za određene propise u Republici Hrvatskoj, **smatramo da postoje situacije u kojima bi inzistiranje na dostavljanju određenih podataka moglo biti u koliziji s ustavnim pravom te pravom sadržanim u Europskoj konvenciji o ljudskim pravima o zabrani samoinkriminacije i pravu na šutnju.**

Ponovno se ističe da nije sporno da takve odredbe mogu postojati u zakonu u svrhu provođenja upravnog nadzora nad upravnim službenicima u primjeni Zakona o procjeni vrijednosti nekretnina, međutim iste odredbe ne mogu postojati i u odnosu na sudske vještake i procjenitelje. Ovo osobito kada se pogleda materija koju uređuje sam Zakon.



-sukladno Zakonu o procjeni vrijednosti nekretnina vještaci i procjenitelji nemaju nikakva službena svojstva već isti provode isključivo procjenu vrijednosti nekretnina koju prezentiraju u pisanom obliku, odnosno u obliku Procjembenog elaborata i to na temelju javno raspoloživih podataka (eNekretnine, zbirka isprava, javno dostupni podaci država članica Europske unije), pa se opravdano postavlja pitanje kakve bi to dodatne podatke i dokumente procjenitelji trebali dostavljati Ministarstvu i do kuda bi samovolja Ministarstva mogla ići ukoliko u traženju podataka i dokumenata nema nikakvih ograničenja.

-jednako tako, **Zakon ne predviđa da sudski vještaci i procjenitelji izrađuju bilo kakva izvješća, što ponovno ostavlja prostor za proizvoljno tumačenje Zakona u spornom dijelu, a samim time i pravnu nesigurnost za vještake i procjenitelje koji se nalaze u nedorečenom pravnom položaju radi čega ova norma ne ispunjava standardne pravne sigurnosti i vladavine prava propisane čl. 3. Ustava Republike Hrvatske,**



-Zakon o procjeni vrijednosti nekretnina u čl. 62. također zadire u materiju reguliranu Pravilnikom o stalnim sudskim vještacima i Pravilnikom o stalnim sudskim procjeniteljima, propisujući što se smatra neurednim, odnosno, nesavjesnim obavljanjem dužnosti procjenitelja. Naime, Pravilnik o stalnim sudskim vještacima u čl. 13. propisuje da će predsjednik Županijskog suda imenovanog sudskog vještaka razriješiti dužnosti, između ostaloga, i ako nesavjesno ili neuredno obavlja povjerene mu poslove vještačenja te da je protiv takvog rješenja predsjednika Županijskog suda dopuštena žalba Ministarstvu pravosuđa. Pritom, ni na koji način niti jednim niti drugim Pravilnikom nije definirano što se smatra neurednim ili nesavjesnim obavljanjem dužnosti. Istovremeno, budući da zakonom nije propisano obvezatno udruživanje vještaka i procjenitelja u strukovne udruge kao niti usvajanje etičkih kodeksa za navedene profesije ostaje za zaključiti da Zakon o procjeni vrijednosti nekretnina u tom dijelu ulazi u domenu posebnog propisa, izlazeći tako van okvira područja koje regulira. Ovo osobito u dijelu (članak 64. stavak 2) koji dopušta da ministar pokreće u potpunosti neodređen postupak zbog nesavjesnog i neurednog obavljanja posla procjenitelja, uočenog u provedbi nadzora nad provedbom Zakona.



-iz navedenih odredaba Zakona o procjeni vrijednosti nekretnina (članak 62.) nije jasno koje tijelo, služba ili osoba Ministarstva, **u kojem sastavu i sa kojim stručnim kompetencijama i osposobljenošću te s kojim znanjem i iskustvom u procjenjivanju nekretnina će postupati u postupku nadzora nad radom procjenitelja** u smislu otklanjanja nezakonitosti te kakva je narav postupka u kojem će isto činiti, niti na temelju kojih kriterija će se utvrđivati navodne nezakonitosti ???

-pri tome je potpuno jasno da procjenitelj, nema na raspolaganju učinkovita pravna sredstva temeljem kojih bi mogao kontrirati rješenju Ministarstva kojim mu se nalaže otklanjanje nezakonitosti, obzirom da se pokretanje upravnog spora s obzirom na uobičajenu duljinu trajanja upravnih sporova, ne može smatrati učinkovitim niti primjerenim pravnim sredstvom. Dakle, da procjeniteljima preostaje pokoriti se nalogu Ministarstva i ukloniti nezakonitosti koje je Ministarstvo navodno utvrdilo, što faktično podrazumijeva obvezu vještaka da izmijene svoje stručno mišljenje, a sve pod prijetnjom novčanih kazni !!!???



-iz Pravilnika o stalnim sudskim vještacima i Pravilnika o stalnim sudskim procjeniteljima proizlazi da isti izrađuju mišljenja, a u tom smislu je sročena i prisega koju daju sudski vještaci i procjenitelji pa su **odredbe o novčanom kažnjavanju vještaka za dana mišljenja u koliziji s člankom 38. Ustava.** Kako je već u uvodnom dijelu navedeno, jedina sankcija za sadržaj iznesenog mišljenja vještaka u postupku pred sudom ili upravnim tijelom može biti neprihvatanje takvog mišljenja, međutim ne i kažnjavanje zbog njegovog sadržaja. Pored toga **Kazneni zakon sadrži dovoljno odredaba kojima se sankcionira društveno neprihvatljivo postupanje odgovornih osoba, te je novčano kažnjavanje vještaka u smislu članka 63. Zakona o procjeni vrijednosti nekretnina u potpunosti suvišna, nedorečena i zbunjujuća odredba protivna ostvarenju načela vladavine prava i pravne sigurnosti,**

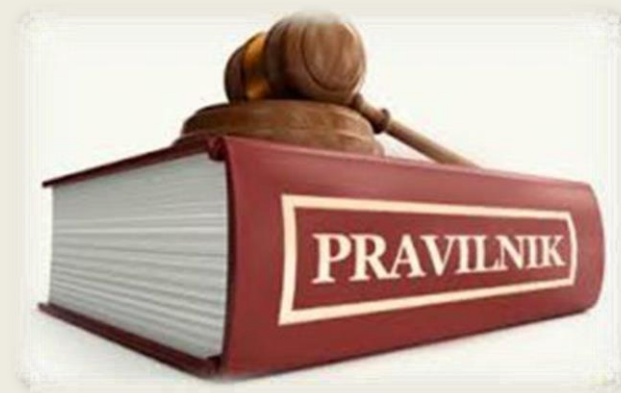


-ukazuje se i na **potpunu neodređenost čl. 64. ZPVN** kojim je propisano da se postupak zbog nesavjesnog i neurednog obavljanja posla procjenitelja, uočenog u provedbi nadzora nad provedbom Zakona, pokreće na zahtjev Ministra, pri čemu ponovno nije jasno o kakvoj vrsti postupka se radi, pred kojim tijelom se takav postupak vodi te kakve su moguće sankcije za procjenitelje.

-s ustavnopravnog aspekta problematičnom se ukazuje i odredba članka 66. Zakona o procjeni vrijednosti nekretnina koja predviđa kažnjavanje procjenitelja u slučaju kada procjembeni elaborat ne izrade točno i u skladu s propisima i pravilima struke, odnosno suprotno važećim propisima (članak 9. stavak 4. Zakona o procjeni vrijednosti nekretnina.) S tim u vezi, predlagatelji opetovano upućuju na već iznesene argumente o tome da iz Pravilnika o stalnim sudskim vještacima i Pravilnika o stalnim sudskim procjeniteljima **proizlazi da isti izrađuju mišljenja, pa su odredbe o novčanom kažnjavanju vještaka za dana mišljenja u koliziji s člankom 38. Ustava, a isto tako u suprotnosti s odredbom Zakona o procjeni vrijednosti nekretnina koji predviđa da procjenitelji poslove procjene obavljaju neovisno.** Jedina sankcija za sadržaj iznesenog mišljenja vještaka u postupku pred sudom ili upravnim tijelom može biti neprihvatanje takvog mišljenja, međutim ne i kažnjavanje zbog njegovog sadržaja.



-odredba o prekršajnom kažnjavanju procjenitelja novčanim kaznama i zabranom rada u razdoblju od tri mjeseca do jedne godine u smislu članka 66. Zakona o procjeni vrijednosti nekretnina **u potpunosti je suvišna odredba u proturječju s važećim Pravilnicima koji reguliraju djelovanje vještaka i procjenitelja, Zakonom o sudovima te Kaznenim zakonom** koji sasvim sigurno sadrži dostatne odredbe o kažnjavanju odgovornih osoba u slučaju iskorištavanja položaja i ovlasti i počinjenja drugih kaznenih djela, slijedom čega se opravdano postavlja pitanje razgraničenja u sankcioniranju procjenitelja u sferama kaznene i prekršajne odgovornosti iz čega proizlazi da je i ova odredba protivna ostvarenju načela vladavine prava i pravne sigurnosti,



- predlagatelji podsjećaju kako je Ustavni sud u više navrata istaknuo da „**zahtjevi pravne sigurnosti i vladavine prava iz čl. 3. Ustava traže da pravna norma bude dostupna adresatima i za njih predvidljiva, tj. takva da oni mogu stvarno i konkretno znati svoja prava i obveze kako bi se prema njima mogli ponašati**“, odnosno, da „**zahtjev za određenošću i preciznošću pravne norme predstavlja jedan od temeljnih elemenata vladavine prava i ključan je za postanak i održanje legitimiteta pravnog poretka, a kako bi adresati pravnih normi mogli znati svoja prava i dužnosti te predvidjeti posljedice svog ponašanja**“, pri čemu zahtjev za određenošću i preciznošću pravne norme „**osigurava da demokratski legitimirani zakonodavac samostalno zakonom razrađuje temeljna prava i slobode, da izvršna i upravna vlast raspolažu jasnim zakonskim i podzakonskim regulatornim mjerilima za svoje odluke te da sudbena vlast i sudovi mogu provoditi kontrolu zakonitosti pravnog poretka...** **Kad se taj zahtjev ne poštuje, neodređeni i neprecizni zakoni ustavnopravno nedopušteno delegiraju dijelove ovlasti zakonodavca na subjektivno rješavanje od upravnih i sudbenih vlasti.**“ (Odluka i Rješenje Ustavnog suda Republike Hrvatske, broj: U-I-722/2009).



-u konkretnom slučaju vidljivo je da **odredbe čl. 60-čl.66. Zakona o procjeni vrijednosti nekretnina ne zadovoljavaju kriterije preciznosti i određenosti na način kako to zahtijeva pravna norma, obzirom da nije jasno definiran sadržaj i opseg ovlasti za provođenje nadzora nad radom procjenitelja, kao niti tijela koja su isto nadležna činiti, čime se ostavlja suviše širok prostor slobodne prosudbe Ministarstvu graditeljstva**, što predstavlja plodno tlo za arbitrarnost, zlorabu ovlasti i samovolju državnih tijela. Stvarni efekt takvih zakonskih odredbi, dakle, očituje se u pripisivanju Ministarstvu gotovo sudskih ovlasti, budući je isto nadležno utvrditi nezakonitosti te naložiti procjenitelju da iste otkloni te se koristiti i prisilnim sredstvima za izvršenje svog naloga, odnosno, procjeniteljima izricati novčane kazne u neutvrđenom iznosu,



-na navedeni način se osobito zadire u neovisnost i stručnost sudskih vještaka i procjenitelja koji primjenjujući Zakon o procjeni vrijednosti nekretnina podliježu čak i prekršajnoj odgovornosti i nadzoru Ministarstva koje temeljem ovlasti koje mu daje Zakon o procjeni vrijednosti nekretnina može u cijelosti arbitrarno u svakom pojedinačnom slučaju odlučiti što se smatra nezakonitostima i naložiti procjenitelju/vještaku da izmijeni svoje mišljenje pod prijetnjom novčane kazne,

-konačno, predlagatelji kao na sporne i neustavne, ukazuje i na prijelazne i završne odredbe Zakona o procjeni vrijednosti nekretnina, točnije članak 73. koji glasi:



Članak 73.

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

-prijelazne i završne odredbe Zakona o procjeni vrijednosti nekretnine ne predviđaju prijelazni period, odnosno, ne sadrže uobičajenu odredbu o tome da se Zakon neće primjenjivati na postupke koji su započeti prije njegova stupanja na snagu, što faktično podrazumijeva retroaktivnu primjenu, a jednako tako ne ograničavaju takav učinak samo na pojedine odredbe, iz čega proizlazi da je povratno djelovanje predviđeno za Zakon o procjeni vrijednosti nekretnina u cjelini, predlagatelji smatraju da je navedeno u suprotnosti sa odredbom čl. 90. Ustava Republike Hrvatske kojim je propisano da zakoni ne mogu imati povratno djelovanje, odnosno, da tek pojedine odredbe zakona i to iz posebno opravdanih razloga, mogu imati povratno djelovanje.



-vezano za sve prethodno navedeno, predlagatelji napominju kako se ne radi samo o hipotetskim situacijama već da je Zakon o procjeni vrijednosti nekretnina koji je na snazi gotovo pet godina **izazvao vidljive negativne efekte koji se očituju u konkretnim slučajevima, u prilog čemu su predlagatelji uz prijedlog dostavili dokaze u vidu zapisnika procjeniteljskih povjerenstava**, očitovanja pojedinih vještaka, dokumentaciju iz koje su vidljive nelogičnosti i nefunkcioniranje sustava e-nekretnina i poteškoće u praktičnoj primjeni Zakona o procjeni vrijednosti nekretnina te dokumentaciju koja se odnosi na predmet sudskog vještaka koji je bio kažnjen radi izraženog mišljenja,

-završen tekst koji se odnosi na prijedlog za ocjenu ustavnosti ZPVN-



Problematika eNekretnina – baza podataka

- Baza podataka u Hrvatskoj (E Nekretnine) je djelomično formirana samo za neke vrste nekretnina nakon stupanja na snagu ZPVN-a, kojim se propisuje i sankcionira njeno obvezujuće korištenje.
- Baza podataka se formira od kupoprodajnih ugovora koji se sa svrhom podmirenja porezne obveze, prijavljuju u Poreznu upravu. Ugovori nisu verificirani od stručnih procjenitelja /procjeniteljskog tijela i stoga često sadrže kupoprodajne cijene koje su rezultat spekulativnih radnji sa svrhom umanjenja vrijednosti zbog izbjegavanja obveze plaćanja poreza.
- Postojeća baza podataka nije nimalo realna (u privitku razni primjeri) jer se u Poreznu upravu prijavljuju umanjene vrijednosti nekretnina obzirom na značajan porez na promet nekretnina od 3% što je preveliko za malo tržište nekretnina u RH (Njemačka ima 3% poreza na promet nekretnina).
- Osim što su nedostatne, **baze podataka nisu odgovarajuće određene da bi bile primjenjive. Informatičkim rječnikom opisano, stvorena je „petlja“ – zatvoreni krug, jer statistički podatak sadrži nepoznanicu kojom treba odrediti rezultat vrednovanja.** U formularu prijave poreza ispunjavaju se mnogi podaci koji su potrebni procjeniteljima, ali se isti ne unose u bazu.



- **Članak 6. Zakona o procjeni vrijednosti nekretnina određuje korištenje baze podataka,** no kupoprodajni ugovori ne odražavaju pravo stanje tržišta jer poznato je kako se stavljaju manje cijene radi plaćanja poreza na promet nekretnina. Iz njih nije poznat niz podataka:
 - godina gradnje nekretnine, legalnost i dostupnost tih dokumenata o legalnosti
 - stupanj opremljenosti nekretnine,
 - građevinska vrijednost,
 - vrsta i način održavanja,
 - toplinska izolacija i energetska svojstva nekretnine,
 - način grijanja, način hlađenja,
 - orijentacija prema strani svijeta,
 - vrsta stolarije (vanjske i unutarnje)
 - materijal izrade konstruktivnih dijelova,
 - vrsta ugrađenih instalacija, mogućnost priključenja na postojeće instalacije (ako nema svih priključaka)
 - godina i vrsta radova obuhvaćenih mogućom adaptacijom,
 - vrsta podnih obloga parketa, keramike i sanitarija,
 - broj etaže zgrade u kojoj je locirana poredbena nekretnina,
 - nisu opisana položajna obilježja (blizina urbanog centra i trgovina, blizina škole, vrtića, dostupnost javnog-gradskog prijevoza, onečišćenje okoliša, buke i sl.).



Datum primitka

Potpis i pečat

Broj telefona _____

e-mail adresa _____

STJECATELJ NEKRETNINE

OIB

DRŽAVLJANSTVO / DRŽAVA SJEDIŠTA _____

OSOBN O IME / NAZIV _____

ADRESA _____

PRIJAVA PROMETA NEKRETNINA

I. Porezni obveznik

1.1. poreza na promet nekretnina 1.2. poreza na dodanu vrijednost 1.2.1. optiranje

II. Podaci o prometu i vrsti prometa nekretnine

2.1. Datum sklapanja ugovora/pravomoćnosti sudske odluke/pravomoćnosti rješenja ministra pravosuđa

2.1.1. Datum isporuke nekretnine¹

2.2. Vrsta prometa nekretnina:

2.2.1. temeljem sklopljenog ugovora:

kupoprodaja doživotno uzdržavanje datum smrti primatelja uzdržavanja

darovanje ortaštvo

zamjena dioba bračne stečevine

razvrgrnuće suvl.zajednice ili dioba ostali ugovori (unos nekretnine u trgovačko društvo, ustupanje grobnog mjesta i dr...)²

dosmrtno uzdržavanje

2.2.2. temeljem pravomoćne odluke:

nasljeđivanje sudska odluka

sudska odluka - dosjelost sudska odluka - odobrenje upisa

2.2.3. posebni načini stjecanja:

stečajni postupak ovršni postupak

izvlaštenje suglasnost ministra pravosuđa

2.2.4. ostali načini stjecanja _____

III. Podaci o zakonskom zastupniku

OIB

osobno ime/naziv _____

IV. Podaci o opunomoćeniku

OIB opseg punomoći³

osobno ime/naziv _____ 1 2

V. Podaci o otuditelju-ima/isporučitelju-ima

OIB	Osobno ime / naziv	Srodstvo	Podaci o stjecanju nekretnine koja se otuđuje / isporučuje		
			Način stjecanja ⁴	Datum	Cijena stjecanja/izgradnje
<input type="text"/>	<input type="text"/>	<input type="text"/>	<input type="text"/>	<input type="text"/>	<input type="text"/>
<input type="text"/>	<input type="text"/>	<input type="text"/>	<input type="text"/>	<input type="text"/>	<input type="text"/>
<input type="text"/>	<input type="text"/>	<input type="text"/>	<input type="text"/>	<input type="text"/>	<input type="text"/>
<input type="text"/>	<input type="text"/>	<input type="text"/>	<input type="text"/>	<input type="text"/>	<input type="text"/>

Prodavatelj preuzima obvezu plaćanja poreza na promet nekretnina da ne



Datum primitka

Potpis i pečat

Broj telefona _____

e-mail adresa _____

STJECATELJ NEKRETNINE

OIB

DRŽAVLJANSTVO / DRŽAVA SJEDIŠTA _____

OSOBN O IME / NAZIV _____

ADRESA _____

PRIJAVA PROMETA NEKRETNINA

I. Porezni obveznik

1.1. poreza na promet nekretnina 1.2. poreza na dodanu vrijednost 1.2.1. optiranje

II. Podaci o prometu i vrsti prometa nekretnine

2.1. Datum sklapanja ugovora/pravomoćnosti sudske odluke/pravomoćnosti rješenja ministra pravosuđa

2.1.1. Datum isporuke nekretnine¹

2.2. Vrsta prometa nekretnina:

2.2.1. temeljem sklopljenog ugovora:

kupoprodaja doživotno uzdržavanje datum smrti primatelja uzdržavanja

darovanje ortaštvo

zamjena dioba bračne stečevine

razvrgrnuće suvl.zajednice ili dioba ostali ugovori (unos nekretnine u trgovačko društvo, ustupanje grobnog mjesta i dr...)²

dosmrtno uzdržavanje

2.2.2. temeljem pravomoćne odluke:

nasljeđivanje sudska odluka

sudska odluka - dosjelost sudska odluka - odobrenje upisa

2.2.3. posebni načini stjecanja:

stečajni postupak ovršni postupak

izvlaštenje suglasnost ministra pravosuđa

2.2.4. ostali načini stjecanja _____

III. Podaci o zakonskom zastupniku

OIB

osobno ime/naziv _____

IV. Podaci o opunomoćeniku

OIB opseg punomoći³

osobno ime/naziv _____ 1 2

V. Podaci o otuditelju-ima/isporučitelju-ima

OIB	Osobno ime / naziv	Srodstvo	Podaci o stjecanju nekretnine koja se otuđuje / isporučuje		
			Način stjecanja ⁴	Datum	Cijena stjecanja/izgradnje
<input type="text"/>	<input type="text"/>	<input type="text"/>	<input type="text"/>	<input type="text"/>	<input type="text"/>
<input type="text"/>	<input type="text"/>	<input type="text"/>	<input type="text"/>	<input type="text"/>	<input type="text"/>
<input type="text"/>	<input type="text"/>	<input type="text"/>	<input type="text"/>	<input type="text"/>	<input type="text"/>

Prodavatelj preuzima obvezu plaćanja poreza na promet nekretnina da ne



VI. Podaci o nekretnini koja se stječe

6.1. vrijednost nekretnine iz isprave _____ kn	6.5. ukupna površina nekretnine _____ m ²	
6.2. iznos preuzetog duga _____ kn	6.5.1. površina nekretnine koja je u prometu _____ m ²	
6.3. opis duga _____	6.5.2. porezni obveznik stječe nekretninu u visini udjela _____ / _____	
6.4. opterećenost nekretnine (uživanje, zaštićeni najmoprimac) <input type="checkbox"/> da <input type="checkbox"/> ne	6.6. nekretnina na području posebne državne skrbi <input type="checkbox"/> da <input type="checkbox"/> ne	
6.7. katastarska općina _____	6.9. zk.ul. _____	6.11. br.podul. _____
6.8. k.č.br. _____	6.10. KPU <input type="checkbox"/>	6.12. etaža _____
6.13. Adresa nekretnine (naselje, ulica i kućni broj) _____		

Namjena zemljišta:

6.14. poljoprivredno zemljište <input type="checkbox"/>	6.15. građevinsko zemljište <input type="checkbox"/>
6.14.1. vrsta uporabe ⁵ <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/>	6.15.1. namjena građevinskog zemljišta ⁶ <input type="checkbox"/>
	6.15.2. građevinska dozvola ⁷ <input type="checkbox"/> da <input type="checkbox"/> ne
6.16. šuma ili šumsko zemljište <input type="checkbox"/>	6.17. prirodno neplodno zemljište ⁸ <input type="checkbox"/>

Tip izgrađene nekretnine:

6.18. stan / apartman <input type="checkbox"/>	6.19. stambeni objekt (kuća) <input type="checkbox"/>
6.20. za povremeni boravak ⁹ <input type="checkbox"/>	6.21. parkiralište <input type="checkbox"/>
6.22. parkirno-garažno mjesto (PGM) <input type="checkbox"/>	6.23. garaža <input type="checkbox"/>
6.24. poslovni prostor <input type="checkbox"/>	6.25. gospodarske zgrade ¹⁰ <input type="checkbox"/>
6.26. ruševine <input type="checkbox"/>	
6.27. posebne nekretnine ¹¹ <input type="checkbox"/>	
6.28. nekretnine različitih namjena (npr.:kuća, dvorište i poljo. z.) ¹² <input type="checkbox"/>	
6.29. oprema i uređaj grobnog mjesta <input type="checkbox"/>	naziv groblja _____
6.30. ostalo <input type="checkbox"/>	_____



Obilježja zemljišta

6.31. Nagib terena	<input type="checkbox"/> ravno	<input type="checkbox"/> kosina	<input type="checkbox"/> klizište	<input type="checkbox"/> nepravilno	6.32. Infrastruktura	<input type="checkbox"/> struja	<input type="checkbox"/> voda	<input type="checkbox"/> plin	<input type="checkbox"/> kanalizacija	<input type="checkbox"/> bez infrastrukture
--------------------	--------------------------------	---------------------------------	-----------------------------------	-------------------------------------	----------------------	---------------------------------	-------------------------------	-------------------------------	---------------------------------------	---

Obilježja izgrađene nekretnine

6.33. Dovršenost		6.34. Stanje (opremljenost)			6.35. Infrastruktura				6.36. Način grijanja				
<input type="checkbox"/> roh bau	<input type="checkbox"/> dovršen	<input type="checkbox"/> s dodatnim sadržajem	<input type="checkbox"/> dobro	<input type="checkbox"/> za adaptaciju	<input type="checkbox"/> struja	<input type="checkbox"/> voda	<input type="checkbox"/> plin	<input type="checkbox"/> kanalizacija	<input type="checkbox"/> lokalno	<input type="checkbox"/> etažno	<input type="checkbox"/> centralno	<input type="checkbox"/> daljinski izvor (toplana)	<input type="checkbox"/> bez izvora topline
6.37. Katnost		6.38. Dizalo		6.39. Druga obilježja						6.40. Energ. raz.			
kat /	katova	<input type="checkbox"/> da	<input type="checkbox"/> ne	broj soba		balkon/terasa/lođa	<input type="checkbox"/> da	<input type="checkbox"/> ne	<input type="checkbox"/> tavan	<input type="checkbox"/> suteran			

6.41. Godina izgradnje

6.42. Godina adaptacije

6.43. Datum prvog nastanjenja/korištenja¹³

6.44. Prva isporuka¹⁴

6.45. Rekonstruirana građevina¹⁵

VII. Podaci o izvorima sredstava za stjecanje nekretnine

izvor sredstva	iznos	izvor sredstva	iznos
1. nesamostalni rad (plaća, mirovina)		7. darovi	
2. od samostalne djelatnosti		8. krediti	
3. imovina i imovinska prava		9. otuđenja nekretnina	
4. kapital - udjeli u dobiti		10. rad u inozemstvu	
5. osiguranja		11. ostalo	
6. nasljedstva		ukupno (1-11):	

VIII. Svrha stjecanja nekretnine

- za privatne potrebe
 za poslovne potrebe
 za privatne i poslovne potrebe
 za daljnju prodaju

IX. Podaci o posredniku u prometu nekretnina (agencije za posredovanje u prometu nekretnina)

X. Napomene obveznika podnošenja prijave



XI. Popis priloženih isprava

Za istinitost i točnost podataka iznijetih u Prijavi prometa nekretnina odgovaram pod materijalnom i kaznenom odgovornošću.

potpis obveznika podnošenja prijave

UPUTE ZA POPUNJAVANJE PRIJAVE

NAPOMENA: u obrascu Prijave obavezno je popunjavanje svih polja

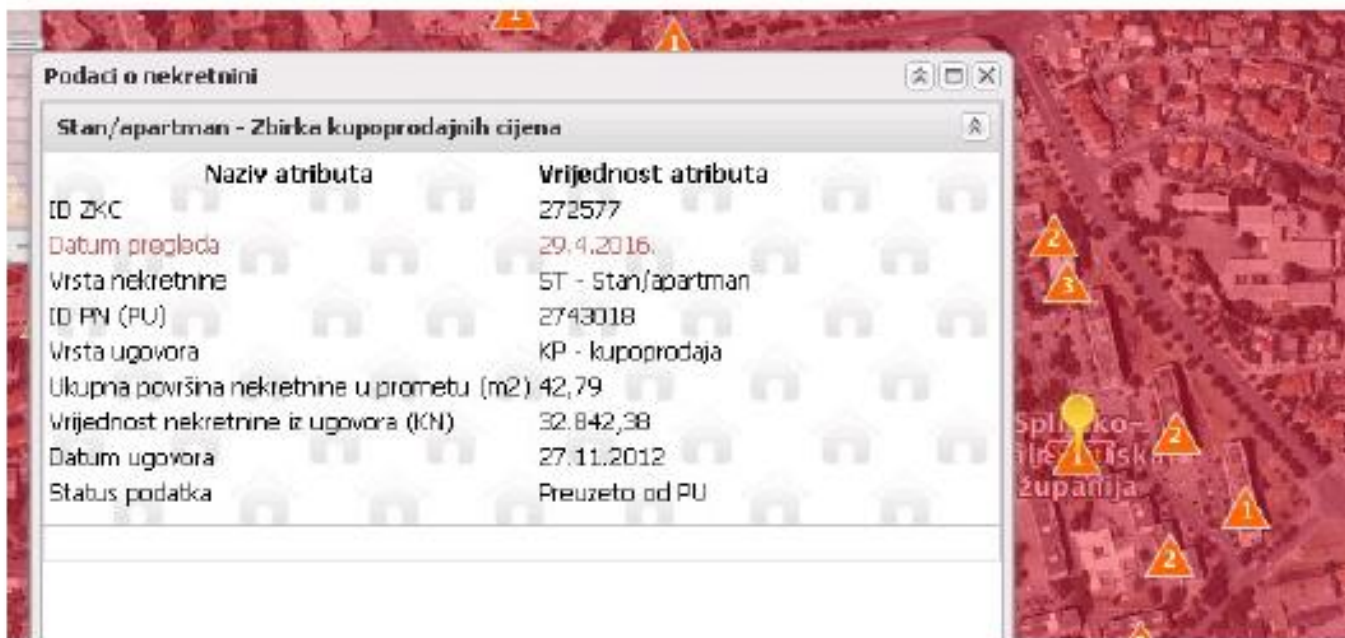
1. Datum isporuke, popunjava porezni obveznik koji stječe nekretninu od obveznika poreza na dodanu vrijednost. Datum kada je nekretnina predana na raspolaganje poreznom obvezniku.
2. Navodi se naziv isprave temeljem koje je nastao oporeziv promet. Primjerice: • Ugovor o pravu građenja • Unos u temeljni kapital ili osnivački ulog • Ugovor o statusnoj promjeni trgovačkog društva • Zemljišno – knjižni ispravni postupak • Ugovor o ustupanju nekretnine • Predugovor • Ugovor o ustupanju grobnog mjesta
3. Zaokružiti jednu od oznaka: 1 - opća (punomoć je dana za sve radnje u postupku što uključuje i mogućnost predaje prijave); 2 - specijalna (punomoć je dana za točno određenu radnju, u konkretnom slučaju punomoć mora biti dana samo za podnošenje prijave).
4. Navedi naziv isprave o stjecanju ili vlastitu izgradnju
5. Upisuje se jedna od oznaka vrste uporabe poljoprivrednog zemljišta: 1-nerazvrstano poljoprivredno zemljište, 2-oranica, 3-oranica-staklenik, 4-oranica-plastenik, 5-vrt, 6-vrt-staklenik, 7-vrt-plastenik, 8-voćnjak, 9-voćnjak-rasadnik, 10-maslinik, 11-maslinik-rasadnik, 12-vinograd, 13-vinograd-rasadnik, 14-livada, 15-pašnjak, 16-trstik, 17-ribnjak, 18-močvara.
6. Unosi se oznaka jedne od slijedećih namjena: 1 - građevinsko zemljište stambene namjene, 2 - građevinsko zemljište gospodarske namjene, 3 - građevinsko zemljište sportsko-rekreacijske namjene, 4 - infrastrukturna (npr. koridori prometnica i sl.) i 5 - građevinsko zemljište ostalih namjena
7. Označava se ako je izdan bilo koji pravomoćni akt kojima se dozvoljava građenje. Osim građevinske dozvole to su i lokacijska dozvola, rješenje o gradnji, potvrda glavnog projekta i slično
8. Unosi se oznaka ako se radi o jednoj od slijedećih vrsta nekretnina: • neplodno zemljište, • stjenjak, • kamenjar, • golet, • gromača, • pijesak, • klizište, • vododerina, • sprud, • stjenovita obala, • šljunčana obala, • pješčana obala.
9. Unosi se oznaka ako se radi o jednoj od slijedećih vrsta nekretnina: • kuća za odmor • voćarska kuća • seljački stan • ribarska kuća • planinska kuća
10. Unosi se oznaka ako se radi o jednoj od slijedećih vrsta nekretnina: • hidrocentrala • termocentrala • toplana • trafostanica • pumpna stanica • hala • otvorena hala • hangar • spremnik • skladište • silos • staklenik • toranj.
11. Posebnom nekretninom osobito se smatra nekretnina specifičnih obilježja zbog kojih se, u pravilu, ne može koristiti usporedna metoda procjene vrijednosti nekretnine. Unosi se oznaka jedne od slijedećih podvrsta: 1 - proizvodne zgrade/kompleksi, 2 - trgovačke zgrade/kompleksi, 3 - poslovne zgrade, 4 - ugostiteljsko-turističke zgrade, 5 - infrastrukturne zgrade i građevine i 6 - druge posebne nekretnine.
12. Nekretninama različite namjene smatra se više nekretnina koje se prema namjeni međusobno razlikuju. Primjerice, stječe se stan i parkiralište ili garaža ili stječe se kuća i dvorište i gospodarska zgrada. Ako se radi o stjecanju jedne nekretnine iz kategorije zemljišta i jedne nekretnine iz kategorije izgrađenih nekretnina obavezno se ispunjavaju podaci o obilježjima.
- 13., 14. i 15. Unosi isključivo isporučitelj nekretnine na koju je obračunat porez na dodanu vrijednost



PRIMJERI NEPRIHVATLJIVIH CIJENA U eNEKRETNINAMA

Split - primjeri

1. Stan, apartmana u Splitu – cijena iz ugovora 100 eur/m2.



Naziv atributa	Vrijednost atributa
ID ZKC	272577
Datum pregleda	29.4.2016.
Vrsta nekretnine	ST - Stan/apartman
ID PN (PU)	2743018
Vrsta ugovora	KP - kupoprodaja
Ukupna površina nekretnine u prometu (m2)	42,79
Vrijednost nekretnine iz ugovora (KN)	32.842,38
Datum ugovora	27.11.2012
Status podatka	Preuzeto od PU

2. U istoj zgradi – jedan stan je prodan za 713 eur/m², a drugi za 1914 eur/m²

Podaci o nekretnini

Stan/apartman - zbirka kupoprodajnih cijena

Naziv atributa	Vrijednost atributa
ID ZKC	273647
Datum pregleda	29.4.2016.
Vrsta nekretnine	ST - Stan/apartman
ID PN (PU)	3091695
Vrsta ugovora	KP - kupoprodaja
Ukupna površina nekretnine u prometu (m ²)	56,25
Vrijednost nekretnine iz ugovora (KN)	304.875,28
Datum ugovora	19.09.2014
Status podatka	Preuzeto od PU

Naziv atributa	Vrijednost atributa
ID ZKC	273073
Datum pregleda	29.4.2016.
Vrsta nekretnine	ST - Stan/apartman
ID PN (PU)	2938635
Vrsta ugovora	KP - kupoprodaja
Ukupna površina nekretnine u prometu (m ²)	28,32
Vrijednost nekretnine iz ugovora (KN)	411.710,31
Datum ugovora	15.01.2014
Status podatka	Preuzeto od PU

3. Stan u inače jako skupom dijelu grada je prodan po cijeni od 125 eur/m²

Podaci o nekretnini

Stan/apartman - zbirka kupoprodajnih cijena

Naziv atributa	Vrijednost atributa
ID ZKC	272714
Datum pregleda	29.4.2016.
Vrsta nekretnine	ST - Stan/apartman
ID PN (PU)	2785865
Vrsta ugovora	KP - kupoprodaja
Ukupna površina nekretnine u prometu (m ²)	81,28
Vrijednost nekretnine iz ugovora (KN)	77.043,17
Datum ugovora	26.02.2013
Status podatka	Preuzeto od PU

Vođenje i obrada podataka

Mišljenja smo da se **postojeći Državni zavod za statistiku** treba još bolje ustrojiti i raditi kontrolirano pod nadzorom Ministarstva financija uz obvezno verificiranje zaprimljenih podataka od strane Povjerenstva sačinjenog od sudskih vještaka -procjenitelja sa dokazanim dugogodišnjim iskustvom u procjenama nekretnina.

Isti DZS godinama obrađuje razne podatke, ima kadrove, znanje i softvere koje može prilagoditi i dopuniti sukladno naprijed navedenim potrebama koje iziskuju propisi o procjenama vrijednosti nekretnina. Ove obrade podataka nemoguće je očekivati od procjeniteljskih povjerenstava koja se povremeno sastaju i nemaju niti alate niti potrebne softvere sa zaposlenim statističarima (matematičarima) da bi ovaj složeni postupak mogle obrađivati, što je i bilo potpuno nerealno za očekivati, ako je samo 1 član tih povjerenstava sudski vještak-procjenitelj koji bi se trebao dobro razumjeti u metodologiju procjenjivanja i u tržište nekretnina, no niti za njega nisu navedeni kriteriji u ZPVN kako je to u Njemačkoj i drugim uređenim državama organizirano.

Neispunjenje izrade zakonom propisanih izvješća sa brojnim koeficijentima koje su morali pripremati od strane MGIPU logična je posljedica nerealnosti postavljenih zadataka pred procjeniteljska povjerenstva pri pisanju ovih propisa.

Kvaliteta baze podataka važna je i zbog očekivanih masovnih procjena u svrhu razreza poreza na imovinu građana, uz urednu evidenciju vlasništva, što ne smijemo zanemariti.





Thank you

mr.sc.Melita Bestvina,dipl.ng.građ.

stalni sudski vještak i procjenitelj

REV – Recognised European Valuer

ovlašteni inženjer graditeljstva

predsjednica Hrv.društva sudskih vještaka i procjenitelja

eol.nekretnine@gmail.com

