



SPECIJALISTIČKI SEMINAR PROCJENA VRIJEDNOSTI NEKRETNINA I NAKNADA ZA IZVLAŠTENJE

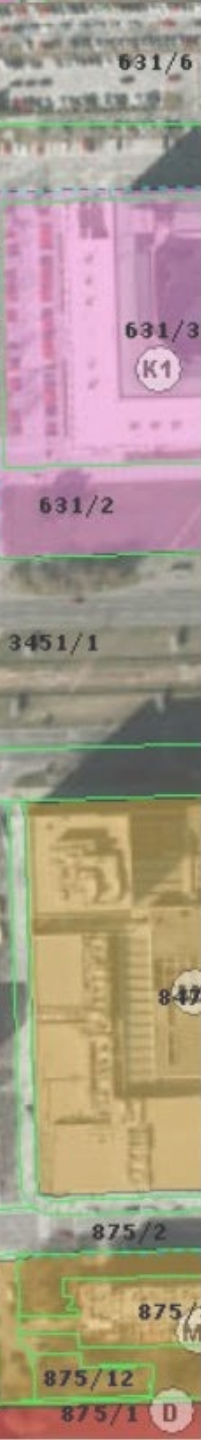


Webinar: Uloga procjeniteljskih povjerenstava i stručnih službi prilikom pregleda procjembenih elaborata

Branimir Majčica, mag. zemljišnog menadžmenta
Viši stručni savjetnik pročelnice
Grad Zagreb, Gradski ured za imovinsko-pravne poslove
Zagreb, svibanj 2020.

SADRŽAJ

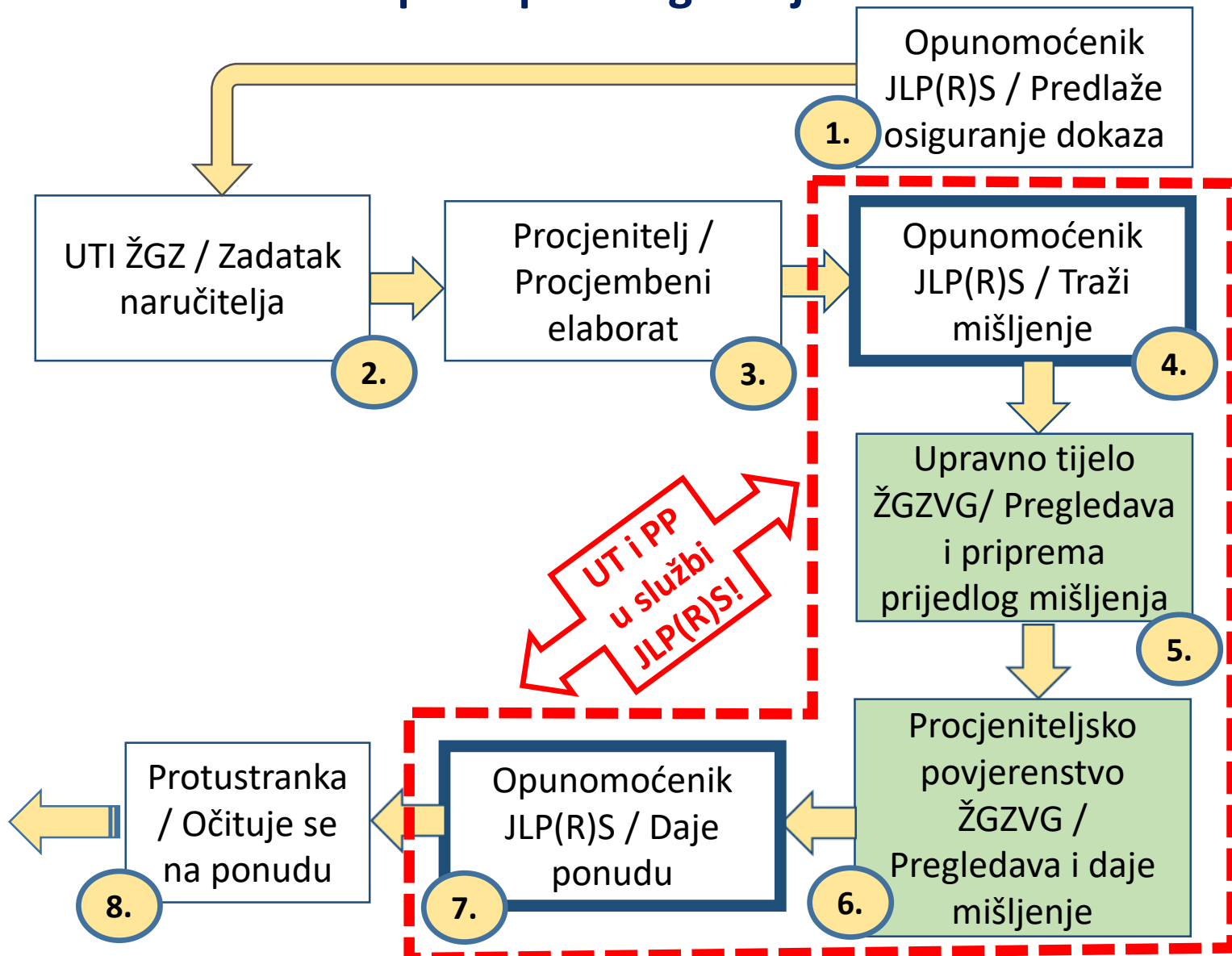
1. Uvod
2. Upravno tijelo i procjeniteljsko povjerenstvo u okviru postupka osiguranja dokaza
3. Upravno tijelo i procjeniteljsko povjerenstvo u okviru postupka izvlaštenja
4. Postupanje upravnog tijela ŽGZVG
5. Postupanje procjeniteljskog povjerenstva ŽGZVG
6. Zaključak



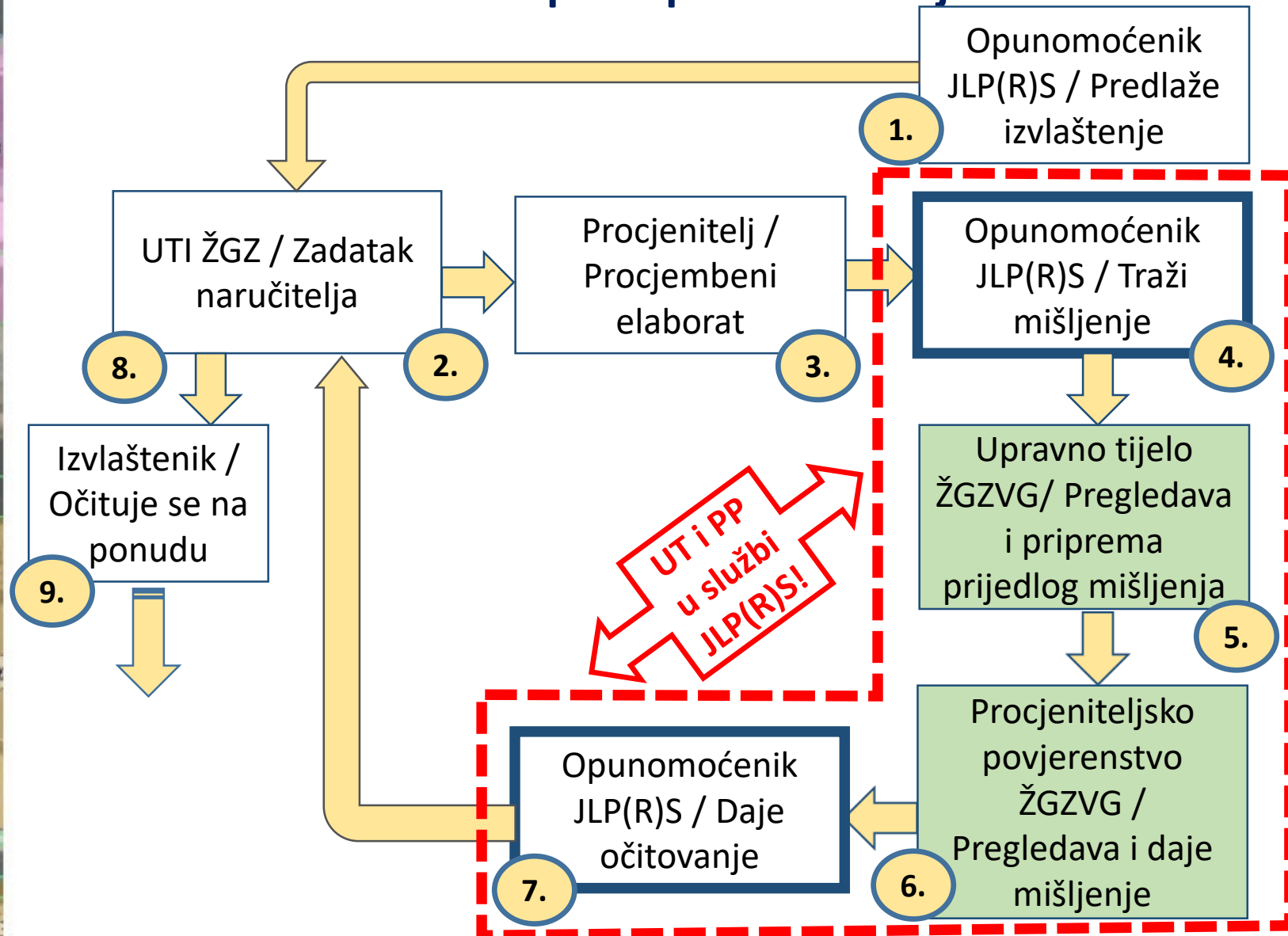
1. Uvod

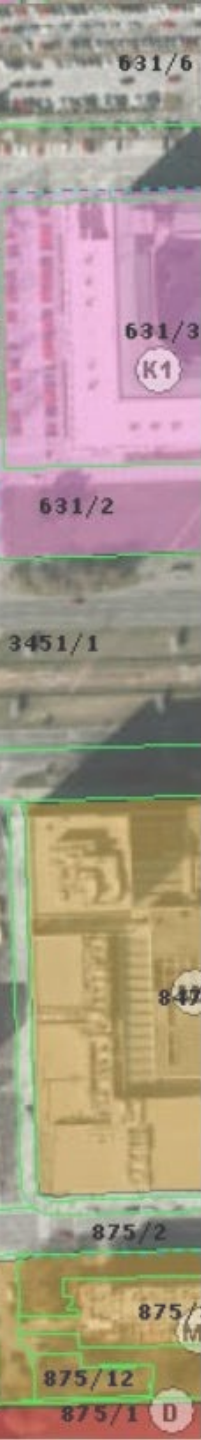
1. **Stručna mišljenja PP-a** o usklađenosti pojedinog procjemenog elaborata za procjenu naknade za izvlaštene nekretnine s odredbama ZPVN-a **obvezujuća su samo za JLP(R)S odnosno za njezinog opunomoćenika** (čl. 12. st. 2. ZPVN-a) prilikom raspolaganja nekretninama
2. Stručna mišljenja PP-a se daju **na zahtjev JLP(R)S, za svoje potrebe**
3. PP je mjerodavno samo za nekretnine koje se nalaze na **području za koje je osnovano** (čl. 14. ZPVN-a)
4. Sve odluke PP-a moraju biti **obrazložene** (čl. 13. st. 2. ZPVN-a)
5. Upravno tijelo ŽGZVG izrađuje **prijedloge stručnih mišljenja PP-a** (čl. 15. ZPVN-a)

2. Upravno tijelo i procjeniteljsko povjerenstvo u okviru postupka osiguranja dokaza



3. Upravno tijelo i procjeniteljsko povjerenstvo u okviru postupka izvlaštenja

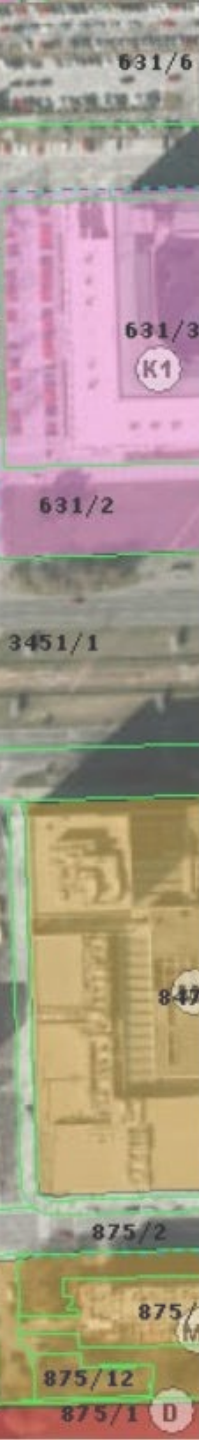




4. Postupanje upravnog tijela ŽGZVG - pregled procjembenog elaborata i priprema prijedloga stručnog mišljenja s obrazloženjem

- Opći koraci od interesa za sve stručnjake koji profesionalno pregledavaju procjembene elaborate! -

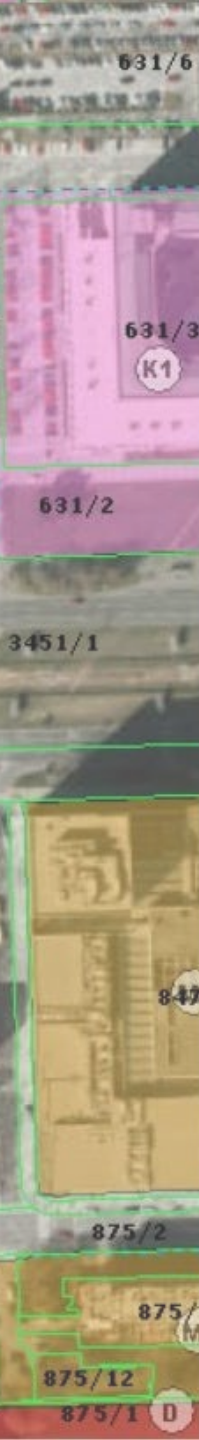
1. **Zadatak naručitelja** – što je točno predmet procjene?
2. **Utvrđivanje kakvoće i općih vrijednosnih odnosa** – koja obilježja utječu na vrijednost?
3. **Izvadak iz ZKC-a** – kakvi su i koliko ima raspoloživih podataka?
4. **Metoda i postupak** – kako se postupa u odnosu na predmet procjene, obilježja i raspoložive podatke?
5. **Održivost rezultata nakon provjere** – jesu li sva postupanja obrazložena?



4.1. Zadatak naručitelja

- *Zadatak naručitelja – što je točno predmet procjene?* (čl. 3. st. 2. ZPVN-a, čl. 67. st. 1. i čl. 68. st. 4. Pravilnika o MPVN)
- Prema analogiji „*dobro postavljeno pitanje je pola odgovora*” vrijedi „*dobro postavljene zadatke je pola procjene*”
- Ovisno o okolnostima pojedinog slučaja uz zadatak naručitelj mora dostaviti relevantne isprave i podatke kojima raspolaže, kao što su:

*prijavni listovi,
dozvole,
zemljišnoknjižni izvadci,
isprave s neuknjiženim pravima
kopije katastarskog plan
dokazi o legalnosti građevine
podatci o nosivosti tla
podatci o onečišćenju tla...*



4.2. Utvrđivanje kakvoće i općih vrijednosnih odnosa

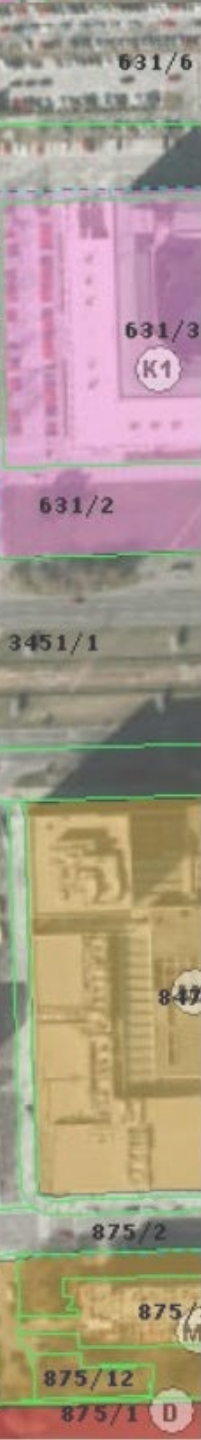
- **Utvrđivanje kakvoće i općih vrijednosnih odnosa – koja obilježja utječu na vrijednost?** (čl. 4. st. 1. podst. 21., 3. i 30. i čl. 22. st. 3. ZPVN-a te čl.8.-18. te čl. 68. st. 1. podst. 5., 6. i 7. Pravilnika o MPVN)
- Utvrđuju se temeljem:
 - zadatka naručitelja*
 - dokumentacije*
 - očevida*
- Odlučne činjenice za ishodaenje izvotka iz ZKC-a na temelju pisanog zahtjeva i odabir parametara, a obuhvaćaju:
 - kategoriju zemljišta*
 - vrstu i mjeru građevinskog korištenja*
 - prava i terete koji utječu na vrijednost*
 - doprinosi*
 - položajna obilježja*
 - utjecaj buke i zagađenja zraka*
 - vrijeme čekanja*
 - predvidivi ostatak održivog vijeka korištenja*

4.3 Izvadak iz ZKC-a

- *Izvadak iz ZKC-a – kakvi su i koliko ima raspoloživih podataka?* (čl. 57. st. 4. podst. 1., čl. 58. st. 1., čl. 7. st. 2. i čl. 16. st. 1. podst. 5. ZPVN-a te čl. 68. st. 1. post. 8. Pravilnika o MPVN)
- Prema analogiji s „*bez računa se ne računa*” vrijedi i „*bez izvotka se ne procjenjuje*”

- Podatke za procjenu vrijednosti nekretnina valja ishoditi **od stručnjaka za podatke** tj. od upravnog tijela ŽGZVG na temelju **pisanog zahtjeva**
- Nitko ne može bolje poznavati tržišne podatke od stručnjaka koji na istom području svakodnevno unose, evaluiraju i izdaju podatke
- Procjena vrijednosti nekretnine bez izvotka iz ZKC-a je **netransparentna.**

- Kakvoća i brojnost podataka odlučne se činjenice za odabir metode



4.5. Metoda i postupak

Metoda i postupak – kako se postupa u odnosu na predmet procjene, obilježja i raspoložive podatke? (čl. 23. i 24. ZPVN-a te čl. 68. st. 1. podst. 9. Pravilnika o MPVN)

Opći načini procjene - propisane metode su:

poredbena

prihodovna

troškovna

Posebni načini procjene – postupci su za procjenu vrijednosti:

prava građenja

prava služnosti puta

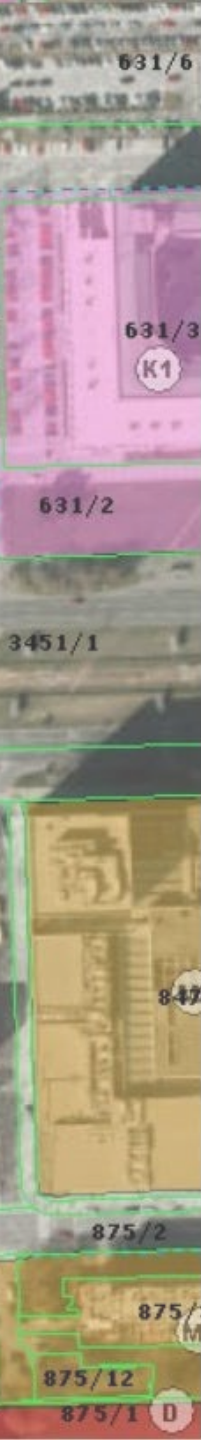
prava služnosti vodova

prava stanovanja il prava plodouživanja

prekoračenja međe građenjem

površina javne namjene

naknade za izvlaštene nekretnine (budućih površina javne namjene)



4.5. Održivost nakon provjere

Održivost rezultata nakon provjere – jesu li sva postupanja obrazložena? (čl. 5. st. 5., čl. 22. st. 1. i čl. 23. st. 2. ZPVN-a)

Za transparentnost procjemenog elaborata od odlučnog su značaja obrazloženja za :

***odabir kupoprodajnih cijena** (odnosno zakupnina i najamnina) – odabir prikladan ili tendenciozan?*

***odabir metode** – prema vrsti nekretnine i raspoloživim podacima?*

***odabir parametara (prilagodbi) temeljem obilježja** – prilagodbe su javno objavljene odnosno izvedene s tržišta nekretnina ili izmišljene?*



5. Postupanje procjeniteljskog povjerenstva ŽGZVG – stručno mišljenje s obrazloženjem

Procjeniteljsko povjerenstvo može:

1. **Prihvatiti** procjembeni elaborat budući je izrađen u skladu s odredbama zakona
2. **Ne prihvatiti** procjembeni elaborat i **zatražiti dopunu**

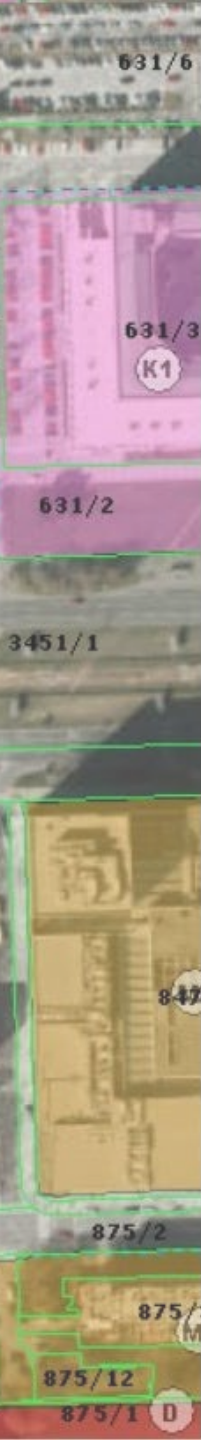
Ako, **iznimno**, čelnik upravnog tijela **ne prihvati** stručno mišljenje procjeniteljskog povjerenstva (čl. 12. st. 2. druga rečenica ZPVN-a), može:

1. Naručiti **novi procjembeni** elaborat i zatražiti mišljenje procjeniteljskog povjerenstva u redovitom postupku
2. Naručiti **drugu procjenu** od Visokog procjeniteljskog povjerenstva (čl. 19. st. 4. ZPVN-a)

Čelnik upravnog tijela **ne može** odlučivati umjesto procjeniteljskog povjerenstva.

6. Zaključak

1. Postupanje procjeniteljskog povjerenstva i upravnog tijela je u funkciji raspolaganja nekretninama u okviru JLP(R)S i **nije pravno obvezujuće** u upravnim postupcima izvlaštenja te u sudskim postupcima.
2. Pregled i odlučivanje o procjembenim elaboratima uključuje **razne elemente** u rasponu od zadatka naručitelja do održivosti nakon provjere.
3. Za **transparentnost** procjembenog elaborata odlučno je ishodaenje izvotka iz ZKC-a i obrazloženje.



HVALA NA POZORNOSTI.

HVALA NA STRPLJIVOSTI.

PITANJA?