



SPECIJALISTIČKI WEBINAR PROCJENA VRIJEDNOSTI NEKRETNINA



Procjena vrijednosti nekretnina i županije

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

Sadržaj

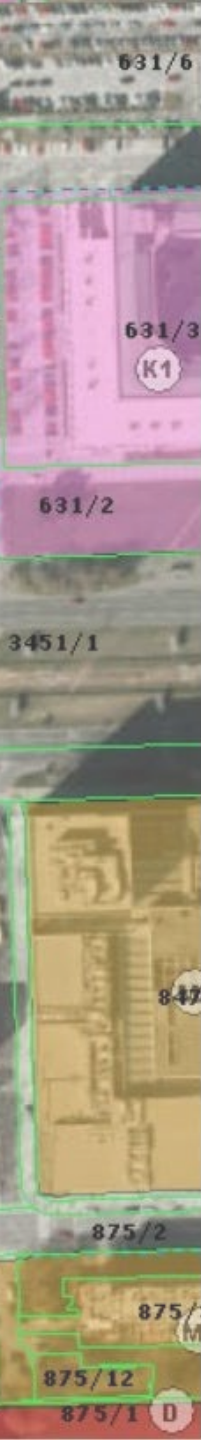
1. Obveza dostave procjembenih elaborata JLS (i pravnih osoba s javnim ovlastima) kod raspolaganja nekretnina na povjerenstva županija
2. Obveza dostave procjembenih elaborata upravnih tijela županija (i pravnih osoba s javnim ovlastima JRS) kod raspolaganja nekretnina na povjerenstva županija
3. Važnost stručne službe županije kod rada procjeniteljskih povjerenstava (priprema sjednice, priprema elaborata, kratki osvrt – tablični prikaz)
4. Važnost stručne službe kod evaluacije podataka iz ZKC-a
5. Obveza stručne službe županije na izdavanje službenih izvadaka iz ZKC-a
6. Način pregleda procjembenih elaborata od strane procjeniteljskog povjerenstava (dati primjer zaključnog mišljenja koji se šalje strankama, primjer zapisnika, malo obrazložiti na koji se to način radi, kakva uputa se daje vještacima)
7. Izrada pečata procjeniteljskih povjerenstava.

Općenito o poslovima procjene vrijednosti nekretnina u županijama

U odnosu na **ovlasti središnje države** poslovi evidentiranja, evaluacije i izdavanja podataka iz eNekretnina te poslovi iz djelokruga procjeniteljskog povjerenstva povjereni su najnižoj razini koja ih može kvalitetno obavljati. Radi se o primjeni *načela suspsidijarnosti*. Naime, županije raspolažu dovoljnim administrativnim u financijskim kapacitetima za obavljanje povjerenih multidisciplinarnih poslova, a posebice nakon preuzimanja poslova iz djelokruga ureda državne uprave u županiji.

U odnosu na **djelokrug poslova ostalih JLS** na području županije bez područja velikoga grada, ovakav administrativni ustroj rezultat je primjene *načela solidarnosti*. Naime, povjeravanje poslova evidentiranja, evaluacije i izdavanja podataka iz eNekretnina te poslova iz djelokruga procjeniteljskog povjerenstva ostalim JLS na području županija izvan područja velikoga grada predstavljalo bi postavljanje uglavnom nepremostivih zahtjeva u odnosu na njihove administrativne i financijske kapacitete. Stoga županije solidarno obavljaju navedene poslove za JLS na svome području bez područja velikoga grada.

Rezultat: visoko decentralizirani sustav!



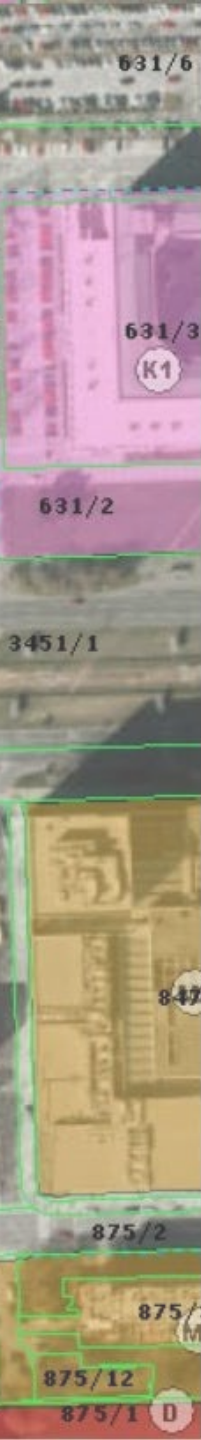
1. **Obveza dostave procjembenih elaborata JLS (i pravnih osoba s javnim ovlastima) kod raspolaganja nekretnina na povjerenstva županija**
2. **Obveza dostave procjembenih elaborata upravnih tijela županija (i pravnih osoba s javnim ovlastima JRS) kod raspolaganja nekretnina na povjerenstva županija**

Na vlastiti zahtjev JLP(R)S – JLP(R)S dužne su same zatražiti mišljenje o izrađenom procjembenom elaboratu. Upravno tijelo županije za obavljanje stručnih i administrativno tehničkih poslova procjeniteljskog povjerenstva te procjeniteljsko povjerenstvo nisu dužni istraživati jesu li druga upravna tijela raspolagala nekretninama bez da su prethodno ishodila pozitivno mišljenje na izrađeni procjembeni elaborat.

Za vlastite potrebe – sprječava se da treće osobe, koje nisu iz sustava JLP(R)S preko JLP(R)S traže mišljenja od procjeniteljskog povjerenstva o izrađenom procjembenom elaboratu i da time opterećuju upravno tijelo i procjeniteljsko povjerenstvo.

Obvezujuća – kada mišljenja procjeniteljskog povjerenstva ne bi bila obvezujuća, onda ih ne bi trebalo niti tražiti.

Ciljevi su transparentnost, pravna sigurnost i učinkovitost.



3. Važnost stručne službe županije kod rada procjeniteljskih povjerenstava (priprema sjednice, priprema elaborata, kratki osvrt – tablični prikaz)

Hodogram stručne službe (upravnog tijela):

Zaprima zahtjeve

Pregledava (detaljnije izloženo u drugoj prezentaciji)

Priprema prijedlog stručnog mišljenja s obrazloženjem (dva primjera u privitku)

Izrađuje i otprema pozive za sjednicu

Vodi zapisnik

Otprema zaključke podnositeljima zahtjeva

*To je **posebna usluga** stručne službe (upravnog tijela) za potrebe županije i JLS na području županije izvan područja velikoga grada. Ne odnosi se na cijelo tržište!*

*Sve to ulazi pod kišobran **stručnih i administrativno-tehničkih poslova**.*

Ciljevi su transparentnost, pravna sigurnost i učinkovitost.

4. Važnost stručne službe kod evaluacije podataka iz ZKC-a

Bez evaluacije i isključivanja neuobičajenih ili osobnih okolnosti nema izvotka.

Bez izvotka nema procjene.

Bez evaluacije i isključivanja neuobičajenih ili osobnih okolnosti nema procjene.

...nema plana približnih vrijednosti zemljišta.

...nema nužnih podataka.

...nema pregleda približnih vrijednosti zemljišta na području županije.

...nema izvješća o tržištu nekretnina na području županije.

...nema kvalitetnog Pregleda tržišta nekretnina u Republici Hrvatskoj.

Evaluacija podataka se ne odnosi samo na županije i JLS, već i na SVE pravne subjekte! Podatke koriste svi koji ih zatraže. To su bitne zadaće stručne službe (upravnog tijela)!

Ciljevi su transparentnost, pravna sigurnost i učinkovitost.

5. Obveza stručne službe županije na izdavanje službenih izvadaka iz ZKC-a

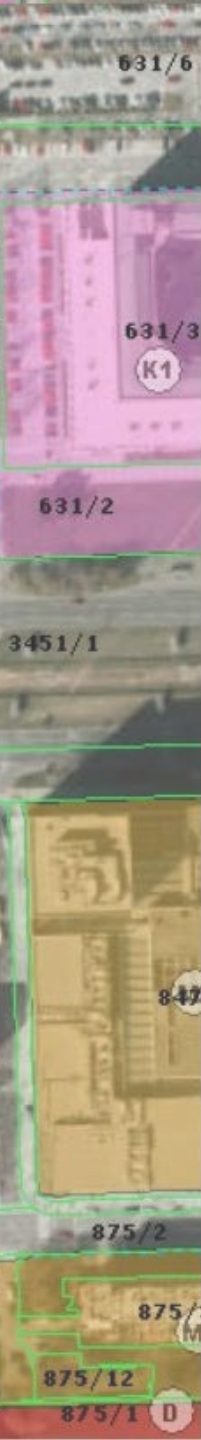
Bez izvotka nema procjene.

Podatci u izvotku moraju biti evaluiranih i bez utjecaja osobnih ili neuobičajenih okolnosti.

Zašto je izvadak obvezatan?

1. Odredba čl. 57. st. 4. podst. 1. u svezi s odredbom čl. 57. st. 1. i 2. ZPVN-a te čl. 58. st. 1. ZPVN-a.
2. Za istu nekretninu na isti dan vrednovanja isti izvadak. **Isti podatci**, za koje stručna služba jamči da su evaluirani, da su isključene transakcije pod utjecajem osobnih ili neuobičajenih okolnosti, i da je to najbolje što u tom trenutku u odnosu na procjenjivanu nekretninu postoji u zbirci – vode do **sličnih rezultata** procjene. Nitko ne pozna bolje svoje području i svoju zbirku od lokalne mjerodavne stručne službe. Stoga stručne službe trebaju biti nepristrane i objektivne prilikom izdavanja izvadaka.
3. **Samoposluživanja** iz eNekretnina preko tzv. „screenshotova” u pravilu su subjektivna i nisu cjelovita i vode do **divergentnih rezultata**.

Izdavanje podataka se ne odnosi samo na županije i JLS, već i na SVE pravne subjekte! Podatke koriste svi koji ih zatraže. To su bitne zadaće stručne službe (upravnog tijela)!



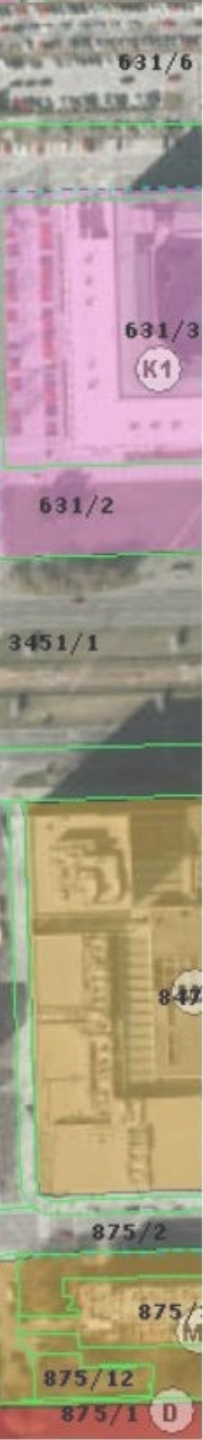
6. Način pregleda procjembenih elaborata od strane procjeniteljskog povjerenstava (dati primjer zaključnog mišljenja koji se šalje strankama, primjer zapisnika, malo obrazložiti na koji se to način radi, kakva uputa se daje vještacima)

Već prezentirano.

Cijelo vrijeme isti su ciljevi obavljanja poslova stručne službe (upravnog tijela) i procjeniteljskog povjerenstva:

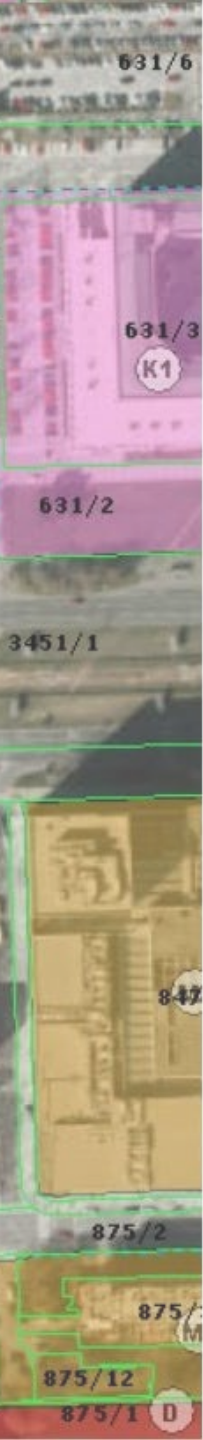
- ***transparentnost,***
- ***pravna sigurnost***
- ***učinkovitost.***

7. Izrada pečata procjeniteljskih povjerenstava



Tvrđi pečat nije tema.

Eventualni pečat procjeniteljskog povjerenstva rješavat će se u okviru digitalizacije kao m/e Potpis i m/e Pečat.



HVALA NA POZORNOSTI.

HVALA NA STRPLJIVOSTI.

PITANJA?