

HRVATSKI SABOR

1491

Na temelju članka 89. Ustava Republike Hrvatske, donosim

ODLUKU

O PROGLAŠENJU ZAKONA O PROCJENI VRIJEDNOSTI NEKRETNINA

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

Klasa: 011-01/15-01/60

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

Zagreb, 8. srpnja 2015.

Predsjednica

Republike Hrvatske

Kolinda Grabar-Kitarović, v. r.

ZAKON

O PROCJENI VRIJEDNOSTI NEKRETNINA

1. OPĆE ODREDBE

Predmet Zakona

Članak 1.

Ovim Zakonom uređuje se procjena vrijednosti nekretnina, određuju se procjenitelji, sastav i nadležnosti procjeniteljskih povjerenstava i visokog procjeniteljskog povjerenstva, nadležnosti upravnih tijela županija, Grada Zagreba i velikoga grada u provedbi ovoga Zakona, metode procjenjivanja vrijednosti nekretnina, način procjene vrijednosti prava i tereta koji utječu na vrijednost nekretnine, način procjene iznosa naknade za izvlaštene nekretnine, način prikupljanja, evidentiranja, evaluacije i izdavanja podataka potrebnih za procjene vrijednosti nekretnina za sve nekretnine u Republici Hrvatskoj, neovisno o tome u čijem su vlasništvu.

Članak 2.

Ovaj Zakon sadržava odredbe koje su u skladu s Direktivom 2014/17/EU Europskog parlamenta i Vijeća o ugovorima o potrošačkim kreditima koji se odnose na stambene nekretnine i o izmjeni direktiva 2008/48/EZ i 2013/36/EU i Uredbe (EU) broj 1093/2010 (tekst važan za EGP) (SL L 60, 28. 2. 2014.).

Primjena Zakona

Članak 3.

(1) Ovaj Zakon primjenjuje se prilikom procjene vrijednosti nekretnina, njihovih sastavnih dijelova, njihovih pripadaka i drugih stvarnih prava na nekretninama, kao tržišne vrijednosti.

(2) Procjena vrijednosti nekretnine iz stavka 1. ovoga članka multidisciplinarni je postupak tržišnog vrednovanja prema zadatcima naručitelja, koji provode stalni sudski vještaci za procjenu nekretnina i stalni sudski procjenitelji, čije ovlasti proizlaze iz posebnih propisa kojima se uređuje rad sudova i postupci izvlaštenja.

(3) Ovaj Zakon primjenjuje se i prilikom procjene vrijednosti nekretnina za koje ne postoji tržište. U takvim slučajevima vrijednost nekretnine procjenjuje se na temelju tržišnih modela.

Pojmovi

Članak 4.

(1) Pojedini pojmovi u smislu ovoga Zakona imaju sljedeće značenje:

1. *cjenovni blokovi* grupe su katastarskih čestica koje prema lokalnim uvjetima na tržištu nekretnina postižu sličnu cijenu

2. *čisti prihod* je razlika između ukupnoga godišnjeg prihoda i troškova gospodarenja

3. *daljnja obilježja nekretnine* obuhvaćaju stvarno korištenje, prihode, površinu katastarske čestice, oblik katastarske čestice i svojstva tla (bonitet, pogodnosti za gradnju, onečišćenje i sl.), a na izgrađenoj građevnoj čestici to su stanje građevine, njezina namjena, godina građenja, način gradnje, oblikovanje, veličina, opremljenost, energetska svojstva i energetski razred te prinos od njezina korištenja

4. *dan kakvoće* predstavlja datum na koji se odnosi stanje (kakvoća) nekretnine koje je mjerodavno za procjenu vrijednosti nekretnine

5. *dan vrednovanja* predstavlja datum na koji se odnosi procjena vrijednosti nekretnine

6. *doprinosi* se odnose na komunalni i vodni doprinos te na administrativne troškove potrebne za ishođenje građevinske dozvole

7. *evaluacija podataka* obuhvaća evidentiranje obilježja koja utječu na vrijednost nekretnine, evidentiranje daljnjih obilježja nekretnine i evidentiranje drugih obilježja u ovisnosti o osobitostima lokalnog tržišta nekretnina u zbirku kupoprodajnih cijena te izvođenje nužnih podataka iz zbirke kupoprodajnih cijena

8. *indeksni nizovi (bazni indeksi)* jesu nizovi kojima se prate promjene općih vrijednosnih odnosa na tržištu nekretnina tako da se prosječan odnos cijene nekretnine nekog obuhvaćenog razdoblja stavi u odnos s cijenama nekretnina iz baznog razdoblja s indeksnim brojem 100

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

10. *kamata na nekretninu (prinos nekretnine)* je godišnji čisti prihod koji se može ostvariti od naknade za najam ili zakup nekretnine

11. *kamata na pravo građenja (prinos prava građenja)* je godišnji čisti prihod koji se može ostvariti od naknade za pravo građenja

12. *kamatna stopa na nekretninu (stopa prinosa nekretnine)* je stopa kojom se prosječno kapitalizira tržišna vrijednost nekretnine, a dobiva se iz omjera tržišnih podataka o kamatama na nekretnine i vrijednostima prikladnih nekretnina uzimajući u obzir ostatak održivog vijeka korištenja građevina i izražava se u postotku, sve prema prihodovnoj metodi iz ovoga Zakona

13. *kamatna stopa na pravo građenja (stopa prinosa prava građenja)* jest omjer kamate na pravo građenja i tržišne vrijednosti nekretnine neopterećene pravom građenja, a izražava se u postotku

14. *kategorije zemljišta* utvrđuju se prema uređenosti katastarske čestice za gradnju na temelju prostornih planova i na temelju tehničkih, stvarnih i gospodarskih obilježja, uzimajući u obzir uvjete zaštite okoliša i ostale utjecajne čimbenike

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

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

17. *konverzijske površine* su zemljišne površine kojima se mijenja namjena, ali i dalje ostaju u javnoj namjeni (primjerice prenamjena vojnih nekretnina u nekretnine namijenjene javnom obrazovanju, socijalnoj skrbi, zdravstvu i sl.)

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

19. *neuobičajene okolnosti* odražavaju postojanje utjecaja na kupoprodajnu cijenu zbog potrebe ubrzane i/ili prisilne prodaje (ovršni postupak) ili drugog utjecaja koji nije u skladu s definicijom tržišne vrijednosti

20. *nužni podatci* su podatci za procjenu vrijednosti nekretnine koji se izvode na temelju dovoljnog broja pribavljenih i evaluiranih podataka prikladnih kupoprodajnih cijena, uzimajući u obzir opće vrijednosne odnose, a primarno obuhvaćaju kamatne stope na nekretnine, koeficijente za prilagodbu, indeksne nizove, koeficijente za preračunavanje i poredbene pokazatelje

21. *obilježja koja utječu na vrijednost nekretnine (obilježja nekretnine)* jesu pravna i stvarna svojstva nekretnine kao kategorija zemljišta, namjena površina, način korištenja i uređenje površina, prava i tereti koji utječu na vrijednost, doprinosi i priključci, akti o gradnji, položajna obilježja, vrijeme čekanja, predvidivi ostatak održivog vijeka korištenja i daljnja obilježja nekretnine

22. *obiteljska kuća* je zgrada koja je u cijelosti namijenjena za stanovanje ili u kojoj je više od 70 % građevinske (bruto) površine namijenjeno za stanovanje te ima najviše dvije stambene jedinice

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

24. *odstupanja u kakvoći* su razlike između obilježja poredbenih nekretnina koja utječu na vrijednost nekretnine

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

26. *ostatak trajanja osnovanog prava građenja* jest preostala dužina trajanja osnovanog prava građenja

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

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

29. *poredbeni pokazatelji* su pokazatelji koji prikazuju kupoprodajne cijene izgrađenih nekretnina u odnosu na neku pogodnu jedinicu, kao što je ostvarivi godišnji prihod, površina ili volumen nekretnine

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

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

32. *propisane metode procjene vrijednosti nekretnina* odnose se na metode koje su propisane ovim Zakonom i razrađene pravilnikom koji se donosi na temelju ovoga Zakona

33. *rizik gubitka najamnine i/ili zakupnine* jest rizik kojim se umanjuje ukupni godišnji prihod, a koji nastaje zbog nenaplativih zaostataka u plaćanju najma i/ili zakupa ili praznog prostora namijenjenog najmu i/ili zakupu, a obuhvaća i troškove naplate potraživanja pravnim putem, raskid najamnog i/ili zakupnog odnosa ili iseljenje

34. *rok za revalorizaciju* je ugovoreno razdoblje u ugovoru o osnivanju prava građenja, nakon kojega se provodi ponovno utvrđivanje tržišne vrijednosti prava građenja, izraženo u godinama, ovisno o kretanju općih vrijednosnih odnosa na tržištu nekretnina i ostatku trajanja osnovanog prava građenja

35. *stanje odnosno kakvoća nekretnine* je skup obilježja koja utječu na vrijednost nekretnine na dan vrednovanja i/ili na dan kakvoće

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

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

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

39. *troškovi upravljanja nekretninom* jesu troškovi radne snage i uređaja potrebnih za upravljanje nekretninom, troškovi nadzora, kao i troškovi zakonom propisanih ili dobrovoljnih revizija završnih računa i vođenja poslovanja

40. *tržišni model* je način procjene vrijednosti nekretnina za koje ne postoji tržište, pod pretpostavkom da je i za takve nekretnine moguće identificirati gospodarske prednosti i nedostatke na temelju kojih će se primijeniti propisane metode procjene vrijednosti nekretnina

41. *tržišna vrijednost nekretnine* je procijenjeni iznos za koji bi nekretnina mogla biti razmijenjena na dan vrednovanja, između voljnog kupca i voljnog prodavatelja, u transakciji po tržišnim uvjetima nakon prikladnog oglašavanja, pri čemu je svaka stranka postupila upućeno, razborito i bez prisile

42. *ukupni godišnji prihod* jest prihod od svih na tržištu ostvarivih budućih prihoda tijekom jedne godine od korištenja nekretnine, ostvarenih uz primjereno gospodarenje i dopušteni način korištenja, osobito od najamnine i zakupnine, uključujući i naknade

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

44. *uzor-čestica* je katastarska čestica prevladavajuće kategorije i pretežite vrste i mjere građevinskog korištenja na području cjenovnog bloka

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

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

(2) Ostali pojmovi uporabljeni u ovom Zakonu imaju značenje određeno posebnim zakonom kojim se uređuje područje prostornog uređenja i drugim posebnim zakonom kojim se uređuje područje gradnje.

(3) Pojam nekretnine i prava na nekretninama propisana posebnim zakonom kojim se uređuje vlasništvo i druga stvarna prava koriste se i za potrebe ovoga Zakona.

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

Procjembeni elaborat

Članak 5.

(1) Procjembeni elaborat je dokument kojim se procjena vrijednosti nekretnina jasno i transparentno prezentira u pisanom obliku, a obuhvaća nalaz i mišljenje stalnoga sudskog vještaka za procjenu nekretnina ili procjenu stalnoga sudskog procjenitelja.

(2) Ako se procjembeni elaborat izrađuje za procjenu vrijednosti naknade za potpuno izvlaštenu nekretninu ili za djelomično izvlaštenu nekretninu, za procjenu naknade za ustanovljenje zakupa i za procjenu naknade za ustanovljenje služnosti, za svaku će se nekretninu koja je predmet tog pravnog posla izraditi zasebni procjembeni elaborat.

(3) Procjembene elaborate za sve nekretnine iz stavka 2. ovoga članka izradit će u pravilu isti stalni sudski vještak za procjenu nekretnina ili stalni sudski procjenitelj.

(4) Za izradu procjembenog elaborata u postupku određivanja naknade i u sporazumnom rješavanju pitanja stjecanja prava vlasništva određene nekretnine u postupcima izvlaštenja primjenjuju se pravila iz stavaka 2. i 3. ovoga članka.

(5) Svaki odabir parametara korištenih u procjeni vrijednosti nekretnina obvezno se obrazlaže u procjembenom elaboratu.

Informacijski sustav tržišta nekretnina

Članak 6.

(1) Ministarstvo nadležno za poslove graditeljstva i prostornog uređenja (u daljnjem tekstu: Ministarstvo) uspostaviti će i održavati informacijski sustav tržišta nekretnina (u daljnjem tekstu: eNekretnine) za potrebe provedbe ovoga Zakona i drugih propisa.

(2) Sastavni dio eNekretnina čini zbirka kupoprodajnih cijena i plan približnih vrijednosti.

(3) Sadržaj i način vođenja eNekretnina, zbirke kupoprodajnih cijena i plana približnih vrijednosti te način korištenja podataka iz istih propisat će pravilnikom ministar nadležan za poslove graditeljstva i prostornog uređenja (u daljnjem tekstu: ministar).

(4) eNekretnine vode se i održavaju u elektroničkom obliku, a na mrežnim stranicama Ministarstva javno su dostupni podatci u skladu s pravilnikom iz stavka 3. ovoga članka i propisima o zaštiti osobnih podataka.

Zbirka kupoprodajnih cijena

Članak 7.

(1) Zbirka kupoprodajnih cijena je evidencija o ostvarenom prometu na tržištu nekretnina na području županije, Grada Zagreba, odnosno velikoga grada.

(2) Zbirku kupoprodajnih cijena vodi upravno tijelo županije, Grada Zagreba, odnosno velikoga grada za svoje područje temeljem evidentiranih podataka iz isprava o prodaji ili drugom načinu raspolaganja nekretninama naplatnim putem, te temeljem evaluacije tih podataka.