



REPUBLIKA HRVATSKA  
Ministarstvo prostornoga uređenja,  
graditeljstva i državne imovine



Financira  
Europska unija  
NextGenerationEU



Informacijski  
sustav  
prostornog  
uređenja

# DRUGA STRUČNA KONFERENCIJA

## INFORMACIJSKOG SUSTAVA PROSTORNOGA UREĐENJA

MINISTARSTVO PROSTORNOGA UREĐENJA,  
GRADITELJSTVA I DRŽAVNE IMOVINE

Šibenik, 08.-10. travnja 2024.



## 2. STRUČNA KONFERENCIJA INFORMACIJSKOG SUSTAVA PROSTORNOGA UREĐENJA



### Procjena vrijednosti nekretnina i raspolaganje nekretninama JLP(R)S

Mladen Dubraja, mag. ing. aedif.  
Voditelj Službe za procjenu vrijednosti nekretnina  
MPGI

Šibenik, 08.-10. travnja 2024.

# SADRŽAJ

1. Uvod

2. Uloga procjeniteljskih povjerenstava

3. Provjera procjembenih elaborata i najčešće pogreške

4. Zaključak

# 1. Uvod

- . Zakon o procjeni vrijednosti nekretnina („NN“, br. [78/15](#)) (dalje u tekstu: Zakon)
- . Pravilnik o metodama procjene vrijednosti nekretnina („NN“, br. [105/15](#))
- . Pravilnik o informacijskom sustavu tržišta nekretnina („NN“, br. [68/20](#), [12/24](#))
- . Uredba o masovnoj procjeni vrijednosti nekretnina („NN“, br. [28/19](#))

Pravnim okvirom je propisano: da je osnovica za procjenu tržišna vrijednost nekretnine, te tko, na temelju kojih metoda, postupaka i s kojim podacima, izrađuje procjene. Definirani su elementi, oblik i sadržaj procjemenog elaborata te su propisana ograničenja.

Sustava eNekretnine s automatskom razmjenom podataka za cijelu državu (čl. 6. – 8. Zakona).

Procjena vrijednosti nekretnine mora biti izrađena pažnjom dobrog stručnjaka, uzimajući u obzir sve raspoložive dokaze kako bi rezultat bio održiv nakon provjere – **nužna je argumentacija postupanja.**

Procjeniteljska povjerenstva (dalje u tekstu: PP) sa stručnim službama na razini županija, Grada Zagreba odnosno velikih gradova, Visoko procjeniteljsko povjerenstvo pri Ministarstvu (dalje u tekstu: VPP) – pojedine zadaće i nadležnost (čl. 10. – 20. Zakona).

Primjena i provedba odredbi Zakona čelnicima tijela olakša upravljanje, korištenje i raspolaganje nekretninama u njihovom vlasništvu na transparentan način odnosno pažnjom dobrog gospodara.

Zakon i njegovi podzakonski propisi sustavno uređuju pitanja procjene vrijednosti nekretnina čime se doprinosi ujednačenosti procjena vrijednosti nekretnina, pravnoj sigurnosti te transparentnosti tržišta nekretnina.

## 2. Uloga procjeniteljskih povjerenstava

Za područje županije, Grada Zagreba odnosno velikoga grada osniva se PP radi stručne analize i evaluacije podataka te davanja stručnih prijedloga i mišljenja o tržištu nekretnina.

Članovi PP (predsjednik i četiri člana) imenuju se na četverogodišnje razdoblje i mogu biti ponovno imenovani.

Troškove PP snosi županija, Grad Zagreb odnosno veliki grad za čije je područje PP osnovano.

Propisan je sastav PP s članovima iz raznih profesionalnih skupina i strukovnih područja koje su povezane s brojnim aspektima procjene vrijednosti nekretnina.

## PP obavlja sljedeće zadaće:

- daje stručne prijedloge i mišljenja u pripremi konačnih zaključaka u vezi s prijedlogom plana približnih vrijednosti, nužnim podacima i drugim podacima koji su potrebni za procjenu vrijednosti nekretnina na temelju podataka iz ZKC
- daje stručne prijedloge i mišljenja u pripremi konačnih zaključaka u vezi s predloženim izvješće o tržištu nekretnina za svoje područje nadležnosti
- daje mišljenje o usklađenosti izrađenih procjembenih elaborata s odredbama ovoga Zakona na zahtjev jedinica lokalne i područne (regionalne) samouprave, za svoje potrebe
- vrši razmjenu približnih vrijednosti, izvješća o tržištu nekretnina, nužnih i drugih podataka za procjenu vrijednosti nekretnina s drugim povjerenstvima i druge stručne poslove.

Do 15. veljače dostavlja ažurirani plan približnih vrijednosti VPP.

## Učinkovitosti i ekonomičnosti rada PP

Odredba članka 12. stavka 4. Zakona propisuje da su sva javnopravna tijela i pravne osobe s javnim ovlastima dužna PP osigurati pravnu pomoć u svrhu realizacije zadaća PP.

Nadalje, odredbom članka 15. Zakona propisano je da su županija, Grad Zagreb odnosno veliki grad dužni osigurati službenike prikladne stručnosti, potrebnu opremu i prostorije za obavljanje stručnih i administrativno-tehničkih poslova za potrebe PP.

## Neovisnost i stručnost PP

Odredbom članka 12. stavka 1. Zakona propisane su zadaće PP, dok je odredbom u stavku 2. istog članka propisano da su stručni prijedlozi i mišljenja obvezujući za upravna tijela županije, Grada Zagreba odnosno velikoga grada u provedbi ovoga Zakona, a njihovo eventualno neprihvatanje od čelnika upravnog tijela zahtjeva posebno obrazloženje.

Stručni pristup PP ističe se i u odredbi članka 13. stavka 2. Zakona, koja propisuje da izdvojena mišljenja pojedinih članova PP na zahtjev se unose u zapisnik te da sve odluke PP moraju biti obrazložene.

PP su interdisciplinarno stručnog karaktera, sastavljena pretežito od vanjskih članova u odnosu na nadležnu županiju, Grad Zagreb odnosno veliki grad, te im pri provedbi propisanih zadaća stručnu i administrativno-tehničku podršku pružaju službenici nadležnih upravnih tijela.



Visoko procjeniteljsko povjerenstvo osnovano pri MPGI (dalje u tekstu: VPP) osim davanja stručnih prijedloga i mišljenja o analizama i pregledu stanja na tržištu nekretnina u Republici Hrvatskoj, VPP dužno je izraditi drugu procjenu na zahtjev tijela državne uprave, lokalne i područne (regionalne) samouprave, sudova i drugih pravosudnih tijela.

VPP izrađuje prijedloge za evaluaciju podataka iz ZKC, savjetuje povjerenstva o pitanjima utvrđivanja nužnih podataka i procjene vrijednosti nekretnina, te izrade plana približnih vrijednosti i Izvješća o tržištu nekretnina. Stručni prijedlozi i mišljenja VPP obvezujući su za PP u provedbi ovoga Zakona (članka 19. stavka 8. Zakona).

## Raspolaganje i upravljanje nekretninama JLP(R)S

Primjenu odredbi Zakona od strane županije, Grada Zagreba odnosno velikog grada potrebno je sagledati vezano uz zakonske propise kojima se reguliraju pitanja vezana uz raspolaganje i upravljanje nekretninama:

- Zakon o vlasništvu i drugim stvarnim pravima („NN“ br. 91/96, 68/98, 137/99, 22/00, 73/00, 129/00, 114/01, 79/06, 141/06, 146/08, 38/09, 153/09, 143/12, 152/14)
- Zakon o prostornom uređenju („NN“ br. 153/13, 65/17, 114/18, 39/19, 98/19, 67/23)
- Zakon o izvlaštenju i određivanju naknade („NN“ br. 74/14, 69/17, 98/19)
- Zakon o upravljanju državnom imovinom („NN“ br. 52/18)
- Zakon o upravljanju nekretninama i pokretninama u vlasništvu Republike Hrvatske („NN“ br. 155/23).

Zakonom o prostornom uređenju, u poglavlju „Prijenos zemljišta u vlasništvo jedinice lokalne samouprave“, u odredbama članka 172., propisano je da vlasniku, za preneseno zemljište neizgrađenog i neopterećenog zemljišta, na kojemu je urbanističkim planom uređenja planirano građenje infrastrukture ili građevine javne namjene odnosno za osnovanu služnost, pripada naknada u visini tržišne vrijednosti prenesenog zemljišta u vrijeme prijenosa, odnosno u iznosu za koji je umanjena vrijednost nekretnine uslijed osnivanja služnosti u vrijeme njezina osnivanja.

Odredbom članka 391. stavka 1. Zakona o vlasništvu i drugim stvarnim pravima je propisano da nekretninu u vlasništvu jedinica lokalne samouprave i jedinica područne (regionalne) samouprave tijela nadležna za njihovo raspolaganje mogu otuđiti ili njome na drugi način raspolagati samo na osnovi javnog natječaja i uz naknadu utvrđenu po tržišnoj cijeni, ako zakonom nije drukčije određeno. Odredbom stavka 3. istog članka propisano je da zemljište u vlasništvu jedinica lokalne i područne (regionalne) samouprave tijela nadležna za njihovo raspolaganje mogu prodati po utvrđenoj tržišnoj cijeni bez provedbe javnog natječaja i u kojim slučajevima, a sve sukladno odredbi članka 3. stavka 1. Zakona.

Odredbama članaka 48. i 67. Zakona o lokalnoj i područnoj (regionalnoj) samoupravi propisano je da sve pokretne i nepokretne stvari te imovinska prava koja pripadaju jedinici lokalne, odnosno (područne) regionalne samouprave čine njezinu imovinu. Jedinica lokalne samouprave, odnosno područne (regionalne) samouprave mora upravljati, koristiti se i raspolagati svojom imovinom pažnjom dobrog gospodara, a općinski načelnik, gradonačelnik, odnosno župan odlučuje o stjecanju i otuđivanju nekretnina i pokretnina jedinice lokalne, odnosno područne (regionalne) samouprave i drugom raspolaganju imovinom u skladu s ovim Zakonom, statutom jedinice i posebnim propisima.

Upravljati imovinom pažnjom dobrog gospodara pretpostavlja prethodno utvrđivanje podatka o vrijednosti nekretnina, a što upućuje na primjenu odredbi Zakona.

Uloga PP pri davanju mišljenja o usklađenosti izrađenih procjembenih elaborata (dalje u tekstu: PE) s odredbama ovoga Zakona (članak 12. stavak 1. Zakona) korektivne je naravi i od velike je važnosti za osiguravanje transparentnosti i relevantnosti podataka na području procjena vrijednosti nekretnina čime se osigurava pravna sigurnost svih sudionika u postupku.

Nastavno na navedeno, jedinice lokalne i područne (regionalne) samouprave i pravne osobe (kojima su osnivači jedinice lokalne područne (regionalne) samouprave), prije zaključivanja bilo koje vrste ugovora kojima se upravlja i raspolaže imovinom te prilikom stjecanja ili otuđenja nekretnina u njihovom vlasništvu, dostavljaju izrađene PE nadležnom PP na mišljenje o usklađenosti s odredbama Zakona.

Nadzor nad provedbom Zakona i pripadnih podzakonskih propisa te zakonitost rada upravnih tijela, povjerenstava i procjenitelja provodi ovo Ministarstvo, prema odredbi članka 60. stavka 1. Zakona, a sve sukladno planu nadzora iz stavka 2. navedenog članka Zakona.

[Informacije – upute, objašnjenja i mišljenja VPP i MPGI](#)

### 3. Provjera procjembenih elaborata i najčešće pogreške

Prilikom provedbe nadzora nad Zakonom, te prilikom sastavljanja odgovora na brojne pritužbe, utvrđeno je da je veliki broj PE izrađen protivno odredbama Zakona, te je MPGI poduzelo daljnje radnje.

Pregled i odlučivanje o PE od strane PP uključuje provjeru u vezi elemenata, oblika i sadržaj PE, načina pribavljanja podataka, provjere dokaza propisanih ograničenja, korištenja propisane metodologije i postupaka.

Uočene najčešće pogreške kod izrade PE:

- nedostaci glede elemenata, oblika i sadržaja PE (najčešće nedostaje zadatak)
- pribavljanje podataka protivno Zakonu (suprotno članku 57. stavku 1. Zakona)
- korištenje podataka bez nenaovđenja izvora istih (suprotno članku 22. stavku 2. Zakona)
- ne transparentno dokazivanja da poredbene nekretnine imaju dovoljno podudarnih obilježja s procjenjivanom nekretninom (suprotno članku 19. i 35. Pravilnika o metodama PVN)
- nepotpuno ili neprecizno utvrđivanje kakvoće nekretnine bez jasnog prikaza prostorno-planske dokumentacije važeće na dan kakvoće
- uključivanje neargumentiranih podataka, parametara i nezakonitih koeficijenata (suprotno članku 5. stavku 1. i 2., članku 22. stavku 1. i 2. Zakona)
- u troškovnoj metodi Kpt se ne koristi ili se koristi bez argumentacije i izračuna (suprotno članku 25. i 53. Pravilnika o metodama PVN, te članku 5. stavku 1. i 2., članku 22. stavku 1. i 2. Zakona)
- nepravilno provođenje međuvremenskog i interkvalitativnog izjednačenja
- nepravilno korištenje priloga 5. Pravilnika o metodama PVN u slučaju procjene stana u višestambenog zgradi
- nepravilno provođenje statističke obrade i izračuna sa isključivanjem neuobičajenih okolnosti i dr.

Prilikom izrade PE potrebno se držati redoslijeda u načinu rada iz članka 68. Pravilnika o metodama PVN te sukladno odredbi članka 22. stavka 1. Zakona procjena vrijednosti nekretnine mora biti izrađena pažnjom dobrog stručnjaka, uzimajući u obzir sve raspoložive dokaze, kako bi rezultat bio održiv nakon provjere.

Dopuštena je uporaba samo parametara/koeficijenata koji su javno objavljeni iz povjerljivih izvora (propisi, znanstveni i stručni članci, i sl.) ili računski izvedeni iz tržišnih podataka uz nužnu argumentaciju. Svaki drugačiji način rada protivan je propisima.

Svaka procedura, od utvrđivanja kakvoće nekretnine, preko zahtjeva za izdavanjem izvotka iz ZKC iz sustava eNekretnine, korištenja podataka, odabir metode i drugih postupaka do međuvremenskog i interkvalitativnog izjednačenja te eventualnog uzimanja u obzir posebnih značajnih obilježja procjenjivane nekretnine, prikaz rezultata i ostalo, mora biti računski i tekstualno analizirana i obrazložena u PE te izvedena u skladu s propisanim odredbama Zakona i pripadnih pravilnika, a sve kako bi PE bio upotrebljiv i vjerodostojna isprava za donošenje odluka u daljnjim postupcima koje nastavno slijede.

Zakon propisuje prekršaje i odgovarajuće kazne za pravne i fizičke osobe u slučaju nepridržavanja odredaba ovoga Zakona, te nužna područja znanja za izradu procjena vrijednosti nekretnina.

## 4. Zaključak

Zakonom i pripadnim pravilnicima postavljen je pravni okvir za sustav procjene vrijednosti nekretnina u RH

Kontinuiranim unaprjeđenjem sustava eNekretnine te kvalitetnim radom upravnih tijela u sustavu, doprinosi se većoj kvaliteti procjena vrijednosti nekretnina i transparentnosti tržišta.

PP doprinosi pravnoj sigurnosti, čime se olakšava upravljanje, korištenje i raspolaganje nekretninama u vlasništvu JLP(R)S na transparentan način odnosno pažnjom dobrog gospodara. Ukupna apsolutna ispravljena vrijednost PE u 2023. godini iznosila gotovo 5,8 mil. eura.

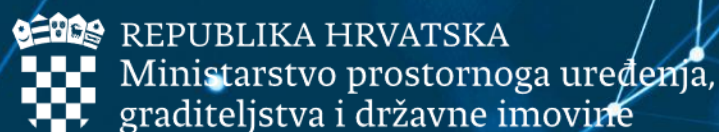
VPP je direktnom provjerom i izradom novih elaborata (drugih procjena) do sada korigiralo vrijednost procjena u apsolutnoj vrijednosti od 265 mil. eura.

Zakon doprinosi pravnoj sigurnosti, jačanju gospodarske klime, te su pozitivni učinci Zakona proporcionalni s intenzitetom njegove primjene.

# Hvala na pažnji!

Služba za procjenu vrijednosti nekretnina  
E-mail: [procjene.nekretnina@mpgi.hr](mailto:procjene.nekretnina@mpgi.hr)  
Telefon: 01/3782 158

Ministarstvo prostornoga uređenja, graditeljstva i državne imovine  
Nacionalni plan oporavka i otpornosti 2021.-2026.  
Investicija C2.3. R3-I7 Unapređenje sustava prostornoga uređenja,  
graditeljstva i državne imovine kroz digitalizaciju



Financira  
Europska unija  
NextGenerationEU



Informacijski  
sustav  
prostornog  
uređenja