

Mr. sc. ŽELJKO UHLIR, državni tajnik  
Ministarstvo graditeljstva i prostornog uređenja

## ZAKON O PROCJENI VRIJEDNOSTI NEKRETNINA

### 1. Uvod

*Zakon o procjeni vrijednosti nekretnina* (NN 78/15) (dalje u tekstu: ZPVN) i *Pravilnik o metodama procjene vrijednosti nekretnina* (NN 115/15) (dalje u tekstu: Pravilnik), kao i *Pravilnik o informacijskom sustavu tržišta nekretnina* (NN 114/15, 122/15) u primjeni su od 2015. godine. Sa ta tri navedena propisa uspostavljen je **sustav za procjenu vrijednosti nekretnina** u Republici Hrvatskoj koji određuje:

- a) **tko je ovlašten izrađivati procjene vrijednosti nekretnina** - do donošenja ZPVN-a samo je za potrebe sudskih postupaka bilo propisano tko su ovlaštene osobe za procjene vrijednosti nekretnina,
- b) **na temelju kojih podataka se procjenjuje vrijednost nekretnina** - bez propisa, bilo koji podatak je bio upotrebljiv, a posljedično procjene nisu bile usporedive,
- c) **kojim metodama se procjenjuje vrijednost nekretnina** - zadnji propis koji je na području Republike Hrvatske propisao metode procjene vrijednosti nekretnina na tržišnoj osnovici (poredbenu, prihodovnu i troškovnu), bio je *Pravilnik Općine grada Zagreba za procjenu nekretnina* iz 1936. godine od ing. Venera. Od tada, dva puta smo promijenili društveno uređenje i u periodu dominacije društvenog vlasništva kroz 50 godina potpuno su se zapustila osnovna načela tržišnog vrednovanja nekretnina.

Osim navedenog, ZPVN-om su ustrojena procjeniteljska povjerenstva i stručne službe za obradu i evaluaciju nužnih podataka za procjene na razini velikih gradova te visoko procjeniteljsko povjerenstvo pri Ministarstvu graditeljstva i prostornoga uređenja. Nadalje, izrađena je mrežna aplikacija eNekretnine u koju se iz Porezne uprave automatizmom prenose podatci o realiziranom prometu nekretnina i ujedno georeferenciraju kako bi sve stručne osobe imale na raspolaganju sliku o stvarnom tržištu nekretnina u Republici Hrvatskoj. Sve navedeno bilo je nužno zbog višegodišnjeg zanemarivanja procjena i nedostatka sustavnog praćenja tržišta nekretnina.

### 2. Tržišna vrijednost nekretnine

ZPVN u članku 1. određuje svoj obuhvat kojim se uređuje 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.**

Nadalje, u članku 3. propisano je da se ZPVN primjenjuje prilikom procjene vrijednosti nekretnina, njihovih sastavnih dijelova, njihovih pripadaka i drugih stvarnih prava na nekretninama, **kao tržišne vrijednosti.**

Interesantno je kako se definicija tržišne vrijednosti nekretnina po prvi puta preko ZPVN-a uvodi u pravni sustav RH, iako je s novim Ustavom RH iz 1990. godine promijenjeno društveno uređenje i uveden je pojam tržišna naknada za ograničenja u raspolaganju nekretninama, kao i tržišna vrijednost nekretnina koja se pojavljuje u Zakonu o izvlaštenju iz 1994. godine i Zakonu o vlasništvu i drugim stvarnim pravima iz 1996. godine te Zakonu o prostornom uređenju i gradnji iz 2007. godine.

Prema čl. 4. st. 1. t. 41., ZPVN-a: **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. Identična definicija dana je u članku 4. točka 76. *Uredbe (EU) br. 575/2013 od 26. lipnja 2013. o bonitetnim zahtjevima za kreditne institucije i investicijska društva i o izmjeni Uredbe (EU) br. 648/2012.*

Iz navedene definicije tržišne vrijednosti nekretnine, razvidno je kako je ista hipotetska, odnosno procijenjena a ne točna, da se određuje na dan vrednovanja a ne bilo kada, između upućenih i voljnih stranaka te po uvjetima koji vladaju na tržištu i nakon prikladnog oglašavanja. Navedeno **prikladno oglašavanje** određeno je *Priopćenjem EU Komisije<sup>1</sup>* kroz „postupak bezuvjetne ponude“ (ili „kvalificirani ponudbeni postupak“), koji zadovoljava sljedeće uvjete:

- a) „Ponuda je „dovoljno objavljivana“ ako je u razumno dugom razdoblju (dva mjeseca ili više) opetovano objavljivana u nacionalnome tisku, specijaliziranim časopisima za nekretnine ili drugim prikladnim publikacijama te je objavljivana preko agencija za nekretnine koje se obraćaju velikom broju potencijalnih kupaca, kako bi se o njoj obavijestili svi potencijalni kupci.

Namjera prodaje zemljišta i zgrada koje bi zbog svoje visoke vrijednosti ili drugih značajki mogle privući ulagače koji posluju na europskoj ili međunarodnoj razini treba se najaviti u publikacijama koje se redovito objavljuju u međunarodnim nakladama. O ovakvim ponudama također se obavješćuju agencije koje se obraćaju klijentima na europskoj ili međunarodnoj razini.

---

<sup>1</sup> Priopćenje EU Komisije o elementima državne potpore kod prodaje zemljišta i zgrada od strane javnopravnih tijela (97/C 209/03)

- b) Ponuda je „bezuovjetna” kada svaki kupac, bez obzira na to bavi li se nekom djelatnošću ili bez obzira na vrstu djelatnosti koju obavlja, u načelu ima pravo na kupnju zemljišta i zgrada te na njihovu uporabu u vlastite svrhe. Mogu se uvesti ograničenja radi sprečavanja javnog onečišćenja zbog zaštite okoliša ili izbjegavanja isključivo špekulativnih ponuda. Ograničenja koja se odnose na uporabu zemljišta i zgrada, koja se zbog urbanističkog i regionalnog planiranja nameću vlasnicima u skladu s domaćim zakonodavstvom, ne utječu na bezuvjetnost ponude.
- c) Ako se prodaja budućem vlasniku uvjetuje preuzimanjem posebnih obveza – osim onih koje proizlaze iz općeg domaćeg zakonodavstva ili odluke urbanističkih tijela ili onih koja se bave općom zaštitom i očuvanjem okoliša ili javnog zdravlja – u korist tijela javne vlasti ili u općem interesu javnosti, ponuda se smatra „bezuovjetnom” u smislu gore navedene definicije samo ako bi svi potencijalni kupci morali i mogli ispuniti tu obvezu bez obzira na to bave li se nekom djelatnošću ili ne ili bez obzira na vrstu djelatnosti.“

Preispitivanje prikladnog oglašavanja posebno dolazi do izražaja kada se za nekretnine koje prodaju javnopravna tijela, po oglašanim cijenama ne javi niti jedan kupac te se često traži od procjenitelja da revidira svoju procjenu. U tom slučaju, potrebno je u prvom redu preispitati da li je sporna nekretnina prikladno oglašavana, a tek nakon toga se može revidirati procjena.

Do tržišne vrijednosti nekretnina dolazi se primjenom propisanih metoda koje su detaljno razrađene u Pravilniku:

- a) poredbena,
- b) prihodovna i
- c) troškovna.

## 2.1. Tržišni modeli

Postoje situacije u kojima se ne može direktno zadovoljiti uvjete iz definicije tržišne vrijednosti nekretnine i u takvim slučajevima se prema čl. 4. st. 1. t. 40., (i čl. 3. st. 3.) ZPVN-a vrijednost nekretnine procjenjuje na temelju tržišnih modela: „**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.“

Primjer nekretnina za koje ne postoji tržište jesu u prvom redu površine javne namjene te se u postupcima izvlaštenja i određivanja naknade koriste tržišni modeli koji se izgrađuju uz pomoć:

- a) načela prethodnog učinka,
- b) posljedičnih gubitaka i
- c) posljedičnih dobitaka.

Odnosno, provodi se simulacija situacije upravo kako bi prilikom kupoprodaje to radio svaki razboriti kupac i prodavatelj – promatrao bi što dobiva on a što dobiva druga

strana. Primjena načela prethodnog učinka nešto je složenija od rutinske procjene te je potrebno logičkim razmišljanjem uz pažljivo isčitavanje odredbi ZPVN-a doći do rješenja. U nastavku se daje detaljnije tumačenje ključnih pojmova, a kako bi se isti ispravno primjenjivali u praksi<sup>2</sup>:

- 1. Površina javne namjene** (njem. *Gemeinbedarfsfläche*, engl. *public purpose land*) je svaka površina čije je korištenje namijenjeno svima i pod jednakim uvjetima (javne ceste, nerazvrstane ceste, ulice, biciklističke staze, pješačke staze i prolazi, trgovi, tržnice, igrališta, parkirališta, groblja, parkovne i zelene površine u naselju, rekreacijske površine i sl.).<sup>3</sup> Površine javne namjene prema svojoj kakvoći dio su temeljne podjele na nekretnine namijenjene privatnom korištenju i na nekretnine namijenjene javnom korištenju (površine javne namjene). ZPVN za potrebe procjene vrijednosti nekretnina propisuje daljnju podjelu površina javne namjene i to na trajne površine javne namjene, napuštene površine javne namjene i buduće površine javne namjene. Tržišna vrijednost trajnih površina javne namjene utvrđuje se isključivo prema načelu prethodnog učinka, Tržišna vrijednost napuštenih površina javne namjene (površina kojima se ukida svojstvo javnoga dobra) utvrđuje se uzimanjem u obzir novoodređene kakvoće, vremena čekanja i drugih parametara potrebnih na procjenu vrijednosti nekretnina. Tržišna vrijednost budućih površina javne namjene utvrđuje se prema odredbama koje se odnose na način procjene naknade za izvlaštene nekretnine, a ovaj pristup se na identičan način primjenjuje kod određivanja naknade u sporazumnom rješavanju pitanja stjecanja prava vlasništva određene nekretnine koja se može izvesti kao i kod određivanja naknade prema posebnom propisu kojim se uređuju imovinsko-pravni odnosi u svrhu izgradnje infrastrukturnih građevina.
- 2. Stanje odnosno kakvoća nekretnine** (njem. *Grundstückszustand*, engl. *state or quality of the property*) je skup obilježja koja utječu na vrijednost nekretnine na dan vrednovanja i/ili na dan kakvoće. U stanje odnosno kakvoću nekretnine ubrajaju se obilježja nekretnine, daljnja obilježja nekretnine i posebna značajna obilježja procjenjivane nekretnine. U praksi se kod određivanja stanja odnosno kakvoće nekretnine polazi od temeljne podjele na nekretnine namijenjene privatnom korištenju i na nekretnine namijenjene javnom korištenju (površine javne namjene). U sljedećem se koraku nekretnine namijenjene privatnom korištenju razlučuju na nekretnine stambene i gospodarske namjene, a u okviru toga slijedi detaljnija analiza vrste i mjere građevinskog korištenja, kategorije, položaja (cjenovni blok), površine, i dr. Pravilno utvrđivanje stanja odnosno kakvoće nekretnine prvi je korak u kvalitetnoj procjeni vrijednosti nekretnina, a velikim dijelom ovisi o zadacima naručitelja koji obuhvaćaju dan vrednovanja, dan kakvoće, opis procjenjivane nekretnine, potanku prostornu identifikaciju prema položaju i širem okruženju na temelju katastarskog plana ili drugog kartografskog prikaza, adresu i druge prostorne podatke te osnovicu za vrednovanje.
- 3. Uporabno svojstvo nekretnine** (njem. *Zustand des Grundstücks nach Vorwirkungsgrundsatz*, engl. *state or quality of the property according to previous effect principle*) je stanje odnosno kakvoća nekretnine prije njezine promjene

---

<sup>2</sup> Pojašnjenja su preuzeta iz: Uhlir, Ž. i Majčica, B. (2016) *Priručnik za procjenu vrijednosti nekretnina*, Zagreb: Društvo građevinskih inženjera Zagreb, ISBN: 978-953-7592-18-9

<sup>3</sup> Prema čl. 3. st. 1. t. 27. Zakona o prostornom uređenju (NN 153/13, 65/17)

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**). Utvrđivanje uporabnog svojstva nekretnine primjenjuje se za utvrđivanje naknade za gubitak prava kao prvom koraku u procjeni naknade za izvlaštene nekretnine, a njegovo utvrđivanje često zahtijeva temeljita povijesna istraživanja prostornih i katastarskih planova. Tako utvrđeno stanje odnosno kakvoća nekretnine u propisanome tržišnom modelu izriječom se koristi za procjenu naknade za gubitak prava kao tržišne vrijednosti.

4. **Dan kakvoće** (njem. *Qualitätsstichtag*, engl. *quality date*) predstavlja datum na koji se odnosi stanje (kakvoća) nekretnine koje je mjerodavno za procjenu vrijednosti nekretnine. U pravilu dan kakvoće se vremenski podudara s danom vrednovanja ali ta dva datuma mogu biti razdvojena, kao što je to slučaj prilikom procjene naknade za gubitak prava u okviru procjene naknade za izvlaštene nekretnine.
5. **Dan vrednovanja** (njem. *Wertermittlungsstichtag*, engl. *valuation date*) predstavlja datum na koji se odnosi procjena vrijednosti nekretnine. U pravilu je dan vrednovanja vremenski smješten u sadašnjost, no zbog posebnih pravnih razloga može biti određen u bilo koji datum u prošlosti. Nije dopušteno dan vrednovanja određivati u budućnosti jer bi to upućivalo na špekulativne pothvate.

## 2.2. Kategorije zemljišta

Prilikom određivanja tržišne vrijednosti nekretnine, posebno kada se radi o neizgrađenim zemljištima, u prvim koracima je potrebno odrediti kategoriju promatranog zemljišta. Osnovna pretpostavka kreće od najveće i najbolje iskoristivosti zemljišta, odnosno njegovog potencijala za gospodarsko iskorištavanje, a to je mogućnost gradnje. Pravilnik u čl. 10. definira sljedeće kategorije zemljišta:

1. **Prva kategorija zemljišta** koja obuhvaća katastarske čestice na kojima su ispunjeni uvjeti za izdavanje građevinske dozvole prema posebnom zakonu kojim se uređuju pitanja gradnje.
2. **Druga kategorija zemljišta** koja obuhvaća katastarske čestice na građevinskom zemljištu za koje su doneseni svi propisani prostorni planovi ali se zbog pravnih ili stvarnih razloga ne može ishoditi građevinska dozvola prema posebnom zakonu kojim se uređuju pitanja gradnje.
3. **Treća kategorija zemljišta** obuhvaća katastarske čestice na građevinskom zemljištu za koje nisu doneseni svi propisani prostorni planovi.
4. **Četvrta kategorija zemljišta** obuhvaća ostalo zemljište izvan građevinskog područja.

S obzirom na značajan utjecaj kategorije zemljišta na vrijednost nekretnine daje se i u tom dijelu detaljnije tumačenje ključnih pojmova:<sup>4</sup>

1. **Građevna čestica** (njem. *Baugrundstück, Bauparzelle*, engl. *building plot, plot of land for building*) u načelu je jedna katastarska čestica čiji je oblik, smještaj u prostoru i veličina u skladu s prostornim planom te koja ima pristup na prometnu površinu sukladan prostornom planu<sup>5</sup>, ako posebnim zakonom kojim se uređuje prostorno uređenje nije propisano drukčije. Prema ZPVN-u građevna čestica je zemljište prve kategorije, i to nevezano na činjenicu je li za takvo zemljišta izdan odgovarajući akt za gradnju – dovoljno je da ispunjava uvjete iz ove definicije. Građevne čestice dijele se na neizgrađene i izgrađene, a vrijednost zemljišta izgrađenih katastarskih čestica procjenjuje se kao da se radi o neizgrađenim katastarskim česticama.
2. **Kategorije zemljišta** (njem. *Entwicklungszustand*, engl. *land development, land category*) 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. Kategorija zemljišta, pored vrste i mjere građevinskog korištenja te lokacije, jedan je od temeljnih obilježja koja utječu na vrijednost nekretnine. U svom temeljnom pristupu kategorije predstavljaju vremensku udaljenost do trenutka u kojem će se zemljište moći građevinski koristiti. Hrvatski propisi prepoznaju četiri kategorije zemljišta, od kojih su prve tri kategorije unutar građevinskih područja, a četvrta se odnosi na zemljišta poljoprivredne i šumske namjene u kojima, barem načelno, gradnja nije moguća. Vrijednost zemljišta pojedine kategorije primarno se utvrđuje na temelju poredbenih kupoprodajnih cijena. U nedostatku raspoloživih poredbenih kupoprodajnih cijena, vrijednost zemljišta pojedine kategorije utvrđuje se diskontiranjem vrijednosti (prve) kategorije zemljišta uzimajući u obzir procijenjeno vrijeme čekanja i odgovarajuću kamatnu stopu na nekretninu. Ako se vrijeme čekanja ne može procijeniti s dovoljnom sigurnošću, kao posljednje sredstvo dopušteno je korištenje tabličnih orijentacijskih vrijednosnih odnosa.

### 3. Primjena ZPVN-a

Danas se tržišna vrijednost nekretnine prema odredbama ZPVN-a traži u sljedećim zakonima RH:

- Zakon o vlasništvu i drugim stvarnim pravima;
- Zakon o izvlaštenju i određivanju naknade;
- Zakon o prostornom uređenju;
- Zakon o stambenom potrošačkom kreditiranju;
- Zakon o upravljanju i raspolaganju državnom imovinom Republike Hrvatske (kao i Nacrt prijedloga Zakona o upravljanju državnom imovinom);
- Nacrt prijedloga Zakona o poljoprivrednom zemljištu.

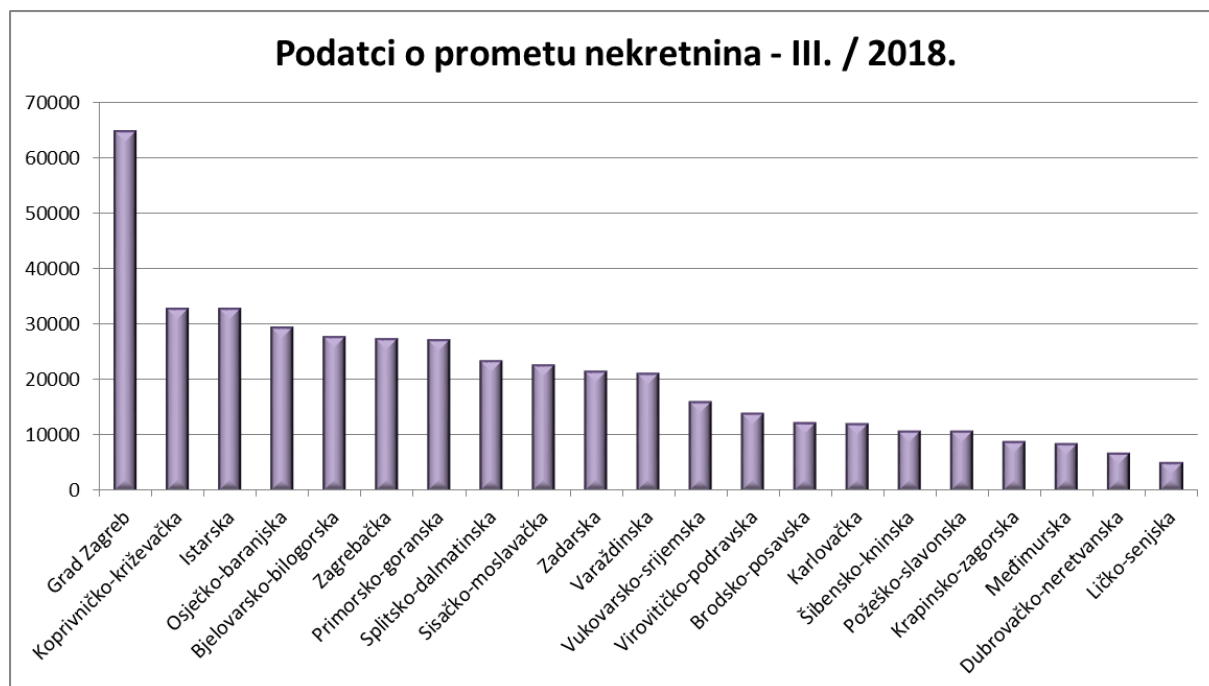
---

<sup>4</sup> Ibid. pod 3.

<sup>5</sup> Prema čl. 3. st. 1. t. 4. Zakona o prostornom uređenju (NN 153/13, 65/17)

Sastavni dio sustava za procjenu vrijednosti nekretnina predstavlja mrežna aplikacija eNekretnine u kojoj je registrirano 1.300 stručnih osoba. U sklopu eNekretnina nalazi se zbirka kupoprodajnih cijena (dalje u tekstu: ZKC), koja se redovito ažurira s podacima o realiziranim kupoprodajama nekretnina sa tržišta nekretnina iz Ministarstva financija, Porezne uprave i trenutno sarži podatke o **530.000 transakcija** (slika 1). Osim stalne dopune podataka, eNekretnine se kontinuirano razvijaju i u tijeku 2018. godine provest će se 30-tak izmjena i poboljšica u aplikaciji. Najveća promjena će svakako biti izrada i **objava cjenovnih blokova** za cijelo područje RH. Uz cjenovne blokove i ZKC, eNekretnine će biti kompletirane i omogućit će novu dimenziju rada s podacima.

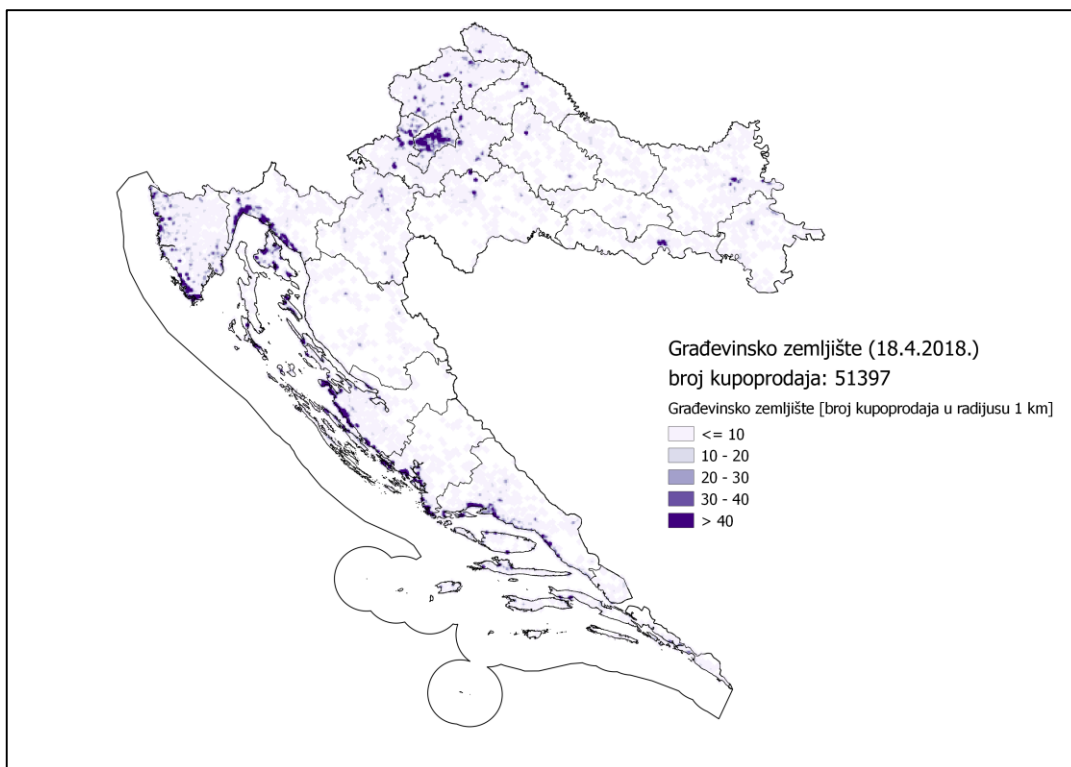
Bitan element provedbe ZPVN-a predstavljaju stručne službe i procjeniteljska povjerenstva na razini velikih gradova, kao i visoko procjeniteljsko povjerenstvo pri Ministarstvu graditeljstva i prostornoga uređenja (dalje u tekstu: MGIPU). Procjeniteljska povjerenstva sve više dobivaju na značaju. Postepeno se shvaća značaj i uloga koju im je namijenio ZPVN. Evaluacija podataka i izdavanje Izvadaka iz ZKC-a, ključni su za kvalitetu procjena. Podatci kao jedan od tri stupa sustava za procjenu vrijednosti nekretnina, uz metode i procjenitelje, od presudne su važnosti za održivost procjena. Najbolji uvid u podatke o nekretninama na nekom lokalnom području imaju upravo službenici koji se s tim podacima svakodnevno susreću. Prema dostavljenim podacima procjeniteljska povjerenstva su u 2017. god. obradila 1184 procjembenih elaborata i na doradama elaborata je ostvarena ukupna razlika od **13.447.120,99 kuna**.



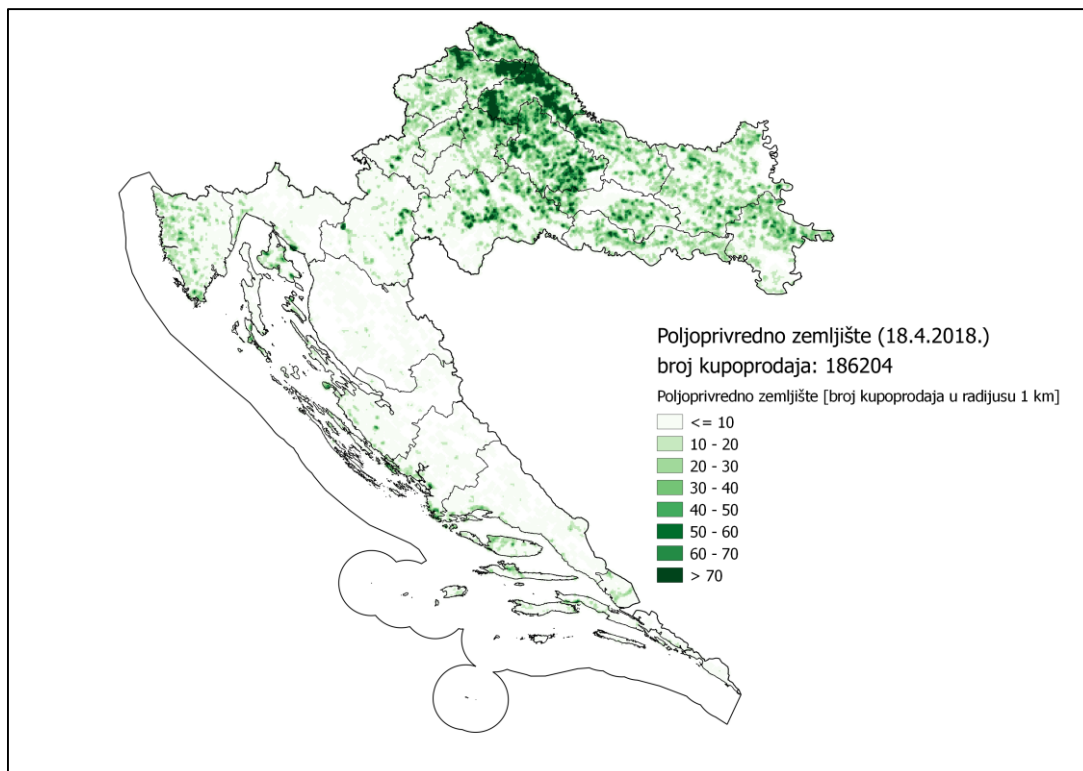
**Slika 1** – Podatci o prometu nekretnina iz eNekretnina u periodu 2012.-2018. god.

Ove godine po prvi puta će se izraditi i objaviti **Izvešće o tržištu nekretnina** prema ZPVN-u. Takav pregled tržišta također će doprinijeti većoj kvaliteti procjena ali i transparentnosti tržišta. Postojeća statistika nije se bavila lokalnim podacima i nije se mogao dobiti pravi uvid u kretanje cijena nekretnina na cijelom području RH. ZPVN je

propisao izradu Izvješća svake godine kako bi se moglo pratiti kretanje tržišta (slika 2, 3).



**Slika 2** – Grafički prikaz prometa građevinskim zemljištem u periodu 2012.-2018. god.



**Slika 3** – Grafički prikaz prometa poljoprivrednim zemljištem u periodu 2012.-2018. god.



Donošenjem ZPVN-a omogućen je razvitak struke procjeniteljstva u RH. Sada kad na državnoj razini postoji propis po kojem struka djeluje, moguće je više stručno i znanstveno razmatrati pojedine elemente procjenjivanja kao što je to praksa i u drugim strukama. Normalna su pojava i polemike koje se vode oko nekih odredbi zakona, međutim do sada nije bilo argumenata za bilo koju promjenu u donešenim propisima, a svaka polemika doprinosi razvitku struke jer se pročiste stavovi (ukoliko je polemika dobronamjerna). U ostalom bilo bi i čudno da se osnovne odredbe i metode dovedu u sumnju, a koje su usklađene sa dugogodišnjom svjetskom praksom i propisima. Ono što je razvidno da dio procjenitelja ne radi dovoljno na osobnoj edukaciji i na tom području još postoji dosta prostora za djelovanje. Svakako se osjeća nedostatak formalnog obrazovanja.

Procjena vrijednosti nekretnina multidisciplinarna je djelatnost koja zahtijeva specifična znanja, vještine i iskustvo. Potrebne kompetencije procjenitelja vrlo su dobro razrađene u *Minimum Educational Requirements* (MER)<sup>6</sup>:

- a) **Procjenitelji moraju razumijevati:** načela ekonomske teorije, primijenjenu ekonomiju nekretnina te poslovanje i financije.
- b) **Procjenitelji moraju imati opće znanje o:** oglašavanju nekretnina, energetske učinkovitosti, zaštiti okoliša, gradnji i konstrukcijama te o prostornom planiranju.
- c) **Procjenitelji moraju imati dubinsko znanje o:** pravnim propisima o nekretninama, propisima koji uređuju gradnju i prostorno uređenje, javnim politikama, profesionalnoj praksi vrednovanja, propisanim načelima i metodama procjene vrijednosti nekretnina.

#### 4. Zaključno

Donošenjem ZPVN-a, nakon više desetljeća pravne praznine, sustavno se uređuju pitanja procjene vrijednosti nekretnina i njime se doprinosi pravnoj sigurnosti za investitore i vlasnike nekretnina, kao i ujednačenosti procjene vrijednosti nekretnina u sudskim postupcima i postupcima izvlaštenja. U skladu s odredbama ZPVN-a, kvaliteta procjene vrijednosti nekretnina izravno je proporcionalna sa snagom argumentacije, koja mora biti transparentna i provjerljiva, a svaki zadatak je rješiv uz poštivanje propisanih načela. Također, domaćim procjeniteljima omogućeno je da primjenjuju najbolja iskustva iz svijeta i sukladno s time da budu međunarodno konkurentni.

Osim donošenja propisa kao nužnog preduvjeta za djelovanje struke, potrebna je i osobna edukacija procjenitelja kako bi mogli opravdati svoj status eksperta i profesionalca. Posebno u sudskim predmetima gdje vještaci imaju ulogu pomagača suda i izvođenja dokaza, nužno je posjedovanje odgovarajućih kompetencija prema izdanom zadatku.

Sustav za procjene vrijednosti nekretnina koji je uspostavljen u RH donošenjem ZPVN-a i pratećih pravilnika u kontinuitetu se razvija kako bi olakšao rad stručnim službama

---

<sup>6</sup> TEGoVA, »Minimum Educational Requirements,« TEGoVA, 2011.

u velikim gradovima i u njihovim zadaćama prilikom evaluacije podataka, kao i procjeniteljima u svakodnevnom radu. U tom dijelu Ministarstvo graditeljstva i prostornoga uređenja će u svojem djelokrugu rada doprinosti usavršavanjem sustava i s drugim postupcima, kako bi procjene vrijednosti nekretnina bile kvalitetne i održive nakon provjere.