

REPUBLIKA HRVATSKA

Ministarstvo graditeljstva i
Prostornog uređenja

Procjena vrijednosti nekretnina

Doc. dr. sc. Milan Rezo

Pomoćnik ministra

25 FORUM poslovanje nekretninama

Zadar 13./14. svibnja 2016. godine

Zašto procjena nekretnina?

Nekretnina u naravi



Kako ju vidi kupac



Kako ju vidi banka



Kako ju vidi porezna



Predmet Zakona

- 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.

Primjena zakona

- Ovaj Zakon primjenjuje se prilikom procjene vrijednosti nekretnina, njihovih sastavnih dijelova, njihovih pripadaka i **drugih stvarnih prava na nekretninama**, kao tržišne vrijednosti.
- Procjena vrijednosti nekretnine **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 izvršenja.

Osnovni pojmovi (1)

- **cjenovni blokovi** grupe su katastarskih čestica koje prema lokalnim uvjetima na tržištu nekretnina postižu sličnu cijenu
- **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
- **dan kakvoće** predstavlja datum na koji se odnosi
- **dan vrednovanja** predstavlja datum na koji se odnosi procjena vrijednosti nekretnine

Osnovni pojmovi (2)

- **evaluacija podataka** obuhvaća evidentiranje obilježja koja utječu na vrijednost nekretnine, evidentiranje daljnjih obilježja
- **kategorije zemljišta** utvrđuju se prema uređenosti katastarske čestice za gradnju na temelju prostornih planova
- **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

Osnovni pojmovi (3)

- ***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

Procjembeni elaborat

- Procjembeni elaborat je dokument kojim se procjena vrijednosti nekretnina jasno i transparentno prezentira u pisanom obliku
- Ako se procjembeni elaborat izrađuje za procjenu vrijednosti naknade za potpuno izvlaštenu nekretninu ili za djelomično izvlaštenu nekretninu, za zakup i za ustanovljenje služnosti, **za svaku će se nekretninu koja je predmet tog pravnog posla izraditi zasebni procjembeni elaborat.**

Informacijski sust. tržišta nekretnina

- Ministarstvo nadležno za poslove graditeljstva i prostornog uređenja uspostavilo je i održava informacijski sustav tržišta nekretnina (eNekretnine)
- Sastavni dio eNekretnina čini **zbirka kupoprodajnih cijena i plan približnih vrijednosti**.
- eNekretnine vode se i održavaju u elektroničkom obliku, a na mrežnim stranicama Ministarstva javno su dostupni

Zbirka kupoprodajnih cijena (ZKC)

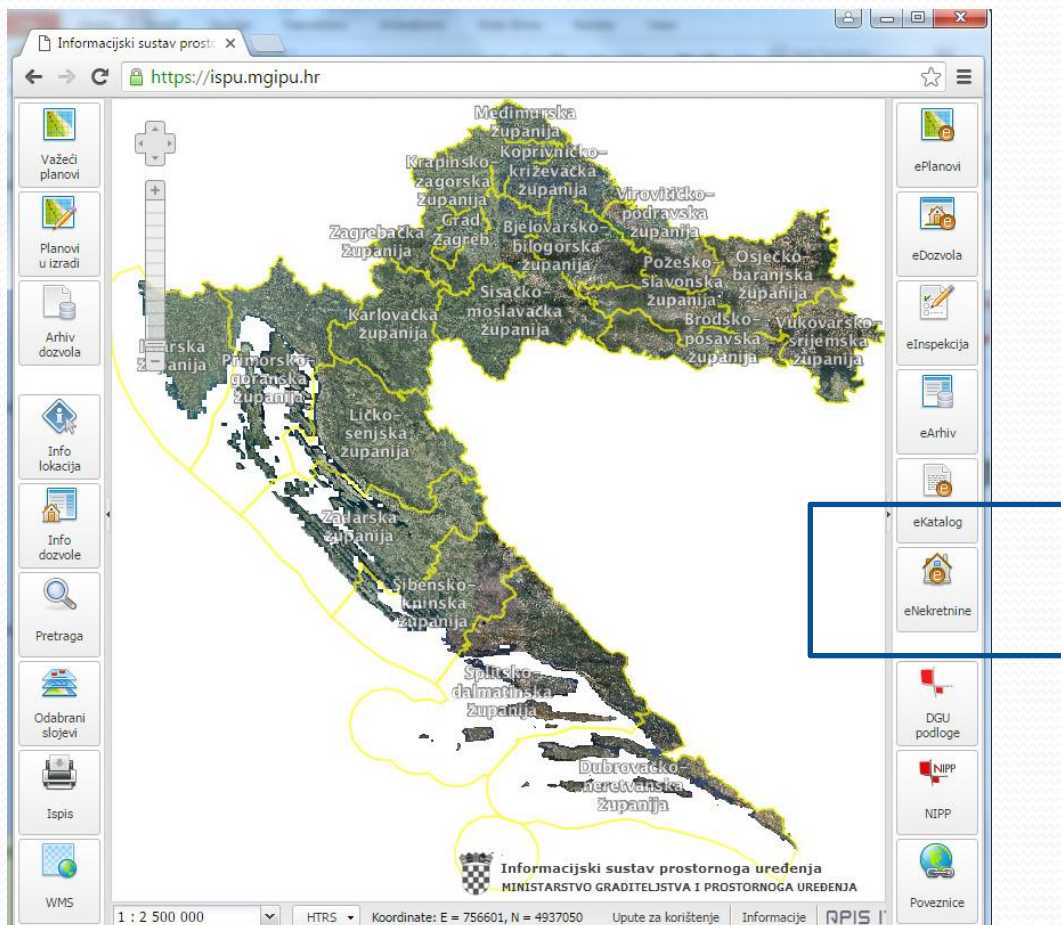
- ZKC je evidencija o ostvarenom prometu na tržištu nekretnina na području županije, Grada Zagreba, odnosno velikoga grada.
- ZKC vodi upravno tijelo županije, Grada Zagreba, odnosno velikog grada.
- Ministarstvo za potrebe ažuriranja zbirke kupoprodajnih cijena, dnevno preuzima podatke o realiziranom naplatnom prometu nekretnina (**kupoprodaja, najam, zakup, pravo građenja i služnost**) iz Evidencije prometa nekretnina ministarstva nadležnog za financije – porezne uprave.

ISPU - MGIPU

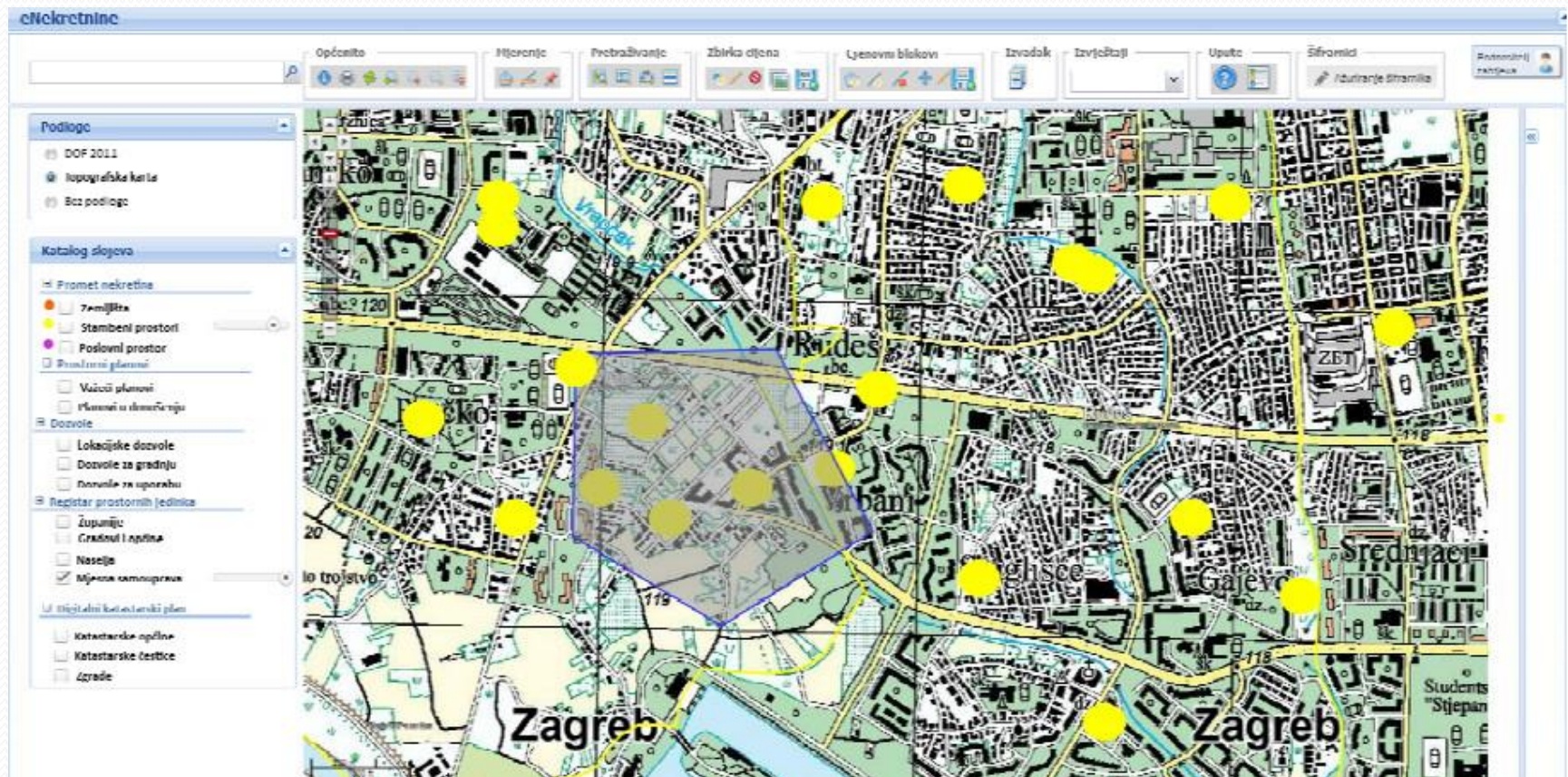
- Modul **eNekretnine** sastavni su dio informacijskog sustava prostornog uređenja Ministarstva graditeljstva i prostornog uređenja

ISPU

<https://ispu.mgipu.hr>



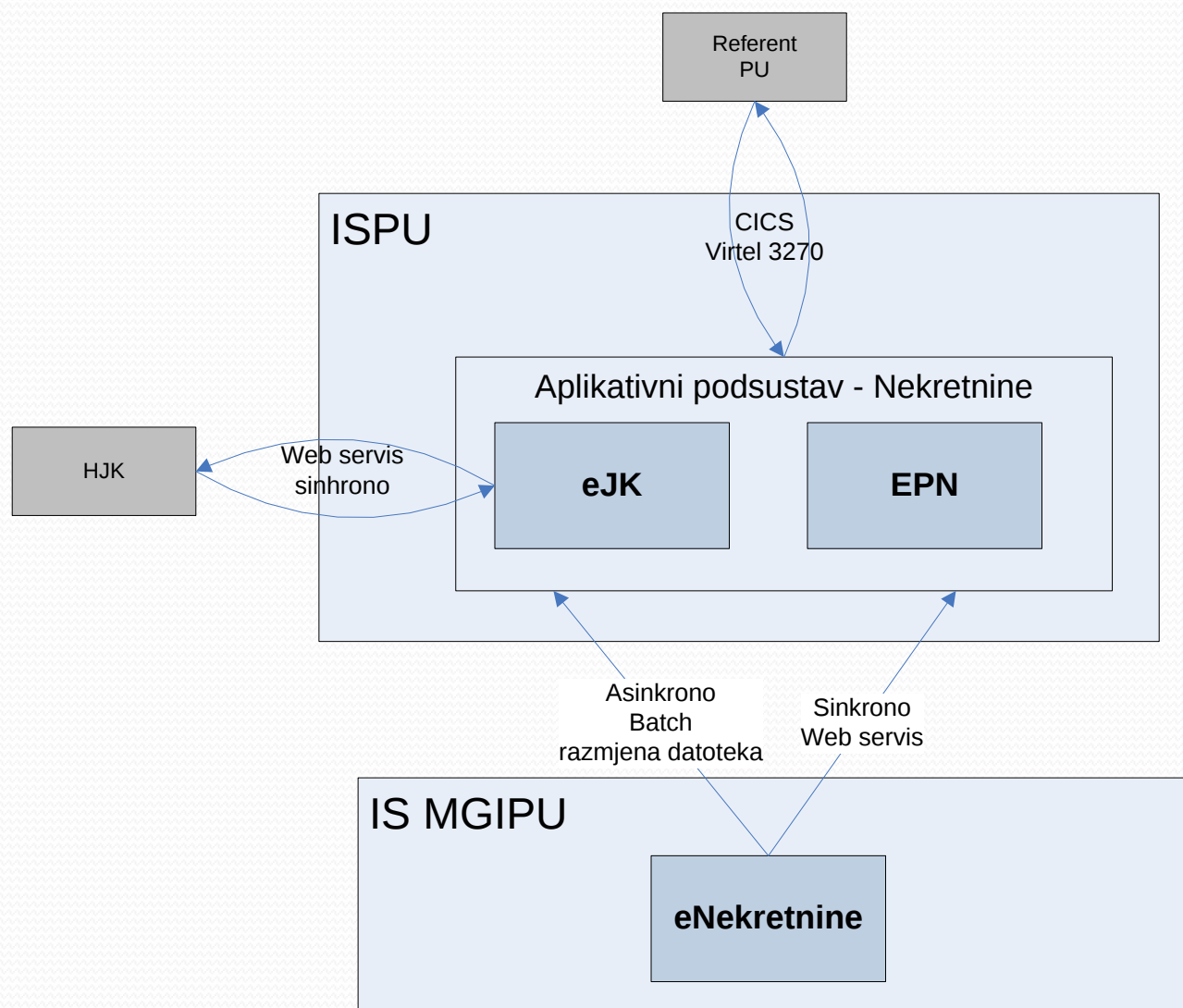
eNekretnine - MGIPU



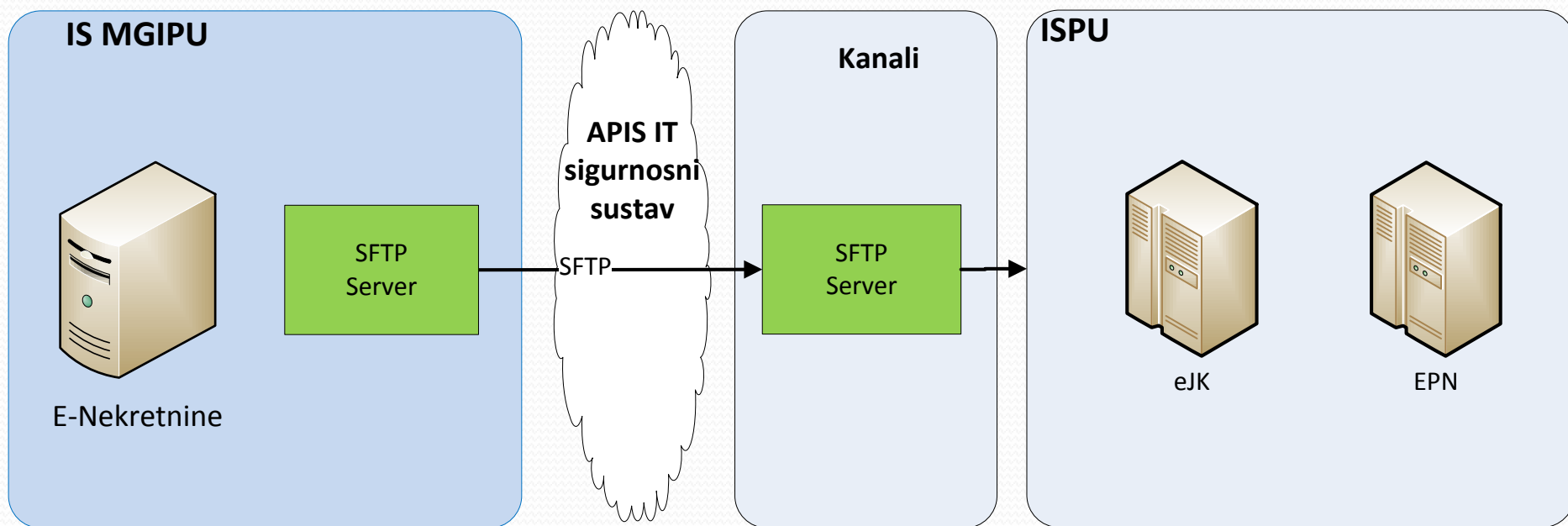
Nove funkcionalnosti eNekretnina

- Izdrada eJK (Evidencija ePrijava javnih bilježnika) servis za zaprimanje podataka i digitalnog zapisa ugovora od HJK (hrvatske javnobilježničke komore)
- Izrada CICS podsustava „Evidencija ePrijava javnih bilježnika”
- Unos podataka o podnositelju JB (Javni bilježnik) i povezivanje predmeta EPN (Evidencija prometa nekretnina) s aplikacijom eJK (Evidencija ePrijava javnih bilježnika)
- Isporuka podataka iz aplikacije EPN (Evidencija prometa nekretninama) i eJK (Evidencija ePrijava javnih bilježnika) prema sustavu eNekretnina

Nove funkcionalnosti eNekretnina



Nove funkcionalnosti eNekretnina



Podatkovni skup-struktura sloga (1)

Isporuka podataka iz informacijskog sustava „Evidencija prometa nekretninama” vrši se prema sljedećem skupu:

1. Datum nastanka porezne obveze
2. Datum isporuke
3. Vrsta prometa
4. Novosagrađena nekretnina
5. Posebne okolnosti
6. Nekretnina na ppds-u
7. Inozemni stjecatelj – šifra države stjecatelja
8. Ukupna cijena u stranoj valuti/vrsta valute/tečaj valute
9. Ukupna površina/površina u prometu/cijena po m²

Podatkovni skup-struktura sloga (2)

Isporuka podataka iz informacijskog sustava „Evidencija prometa nekretninama” vrši se prema sljedećem skupu:

10. Vrijednost zemljišta i komunalne infrastrukture za novo sagrađenu nekretninu
11. Tip nekretnine/
12. Podvrsta posebnih nekretnina
13. Podaci o lokaciji nekretnine
14. Obilježja nekretnine

Podatkovni skup-struktura sloga (3)

Isporuka podataka iz informacijskog sustava „Evidencija ePrijava JK” vrši se prema sljedećem skupu:

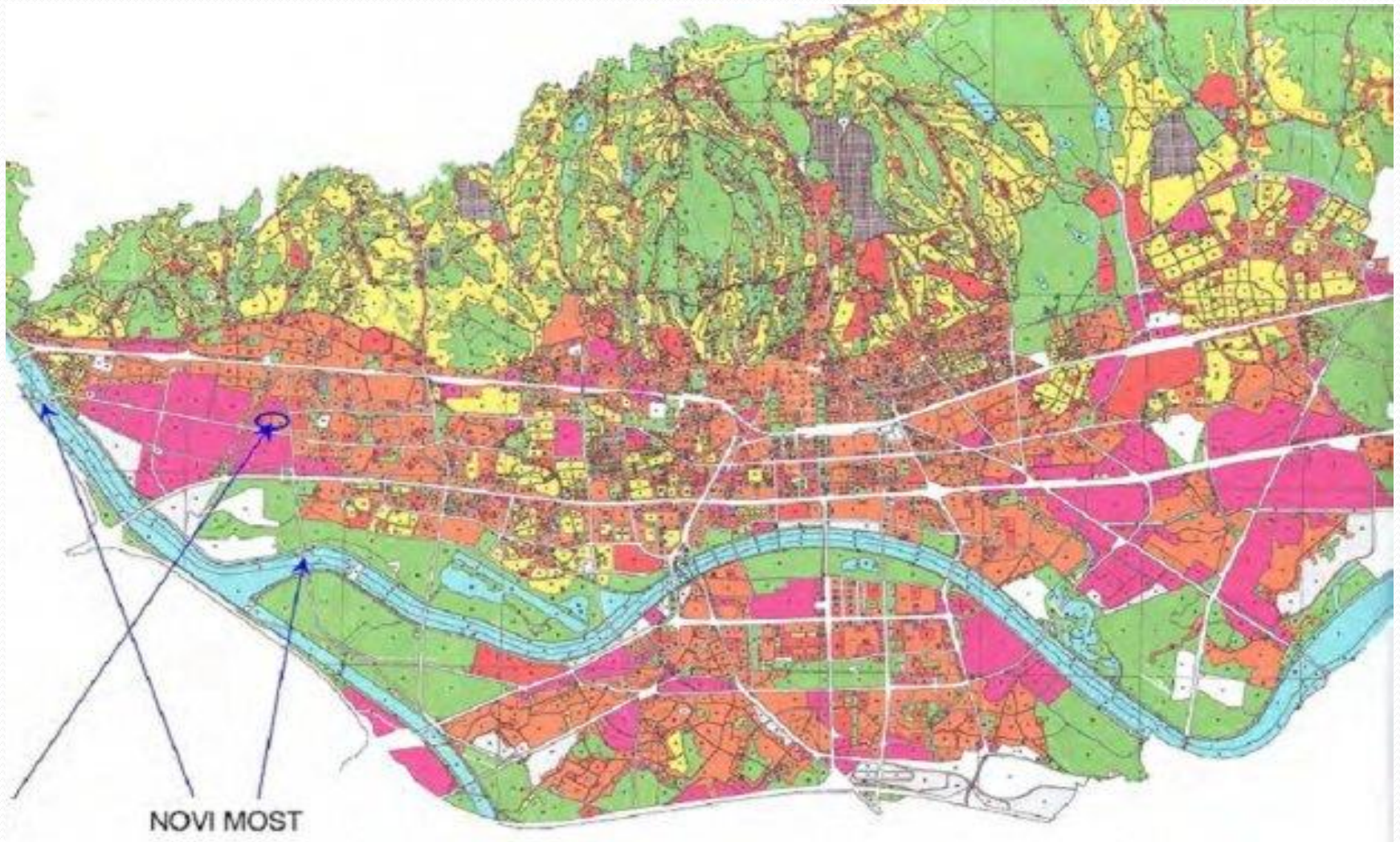
1. Jedinstveni identifikator prijave u sustav „Evidencija ePrijave JK”
2. OIB Javnog bilježničkog ureda
3. Naziv javno gbilježničkog ureda
4. Vrsta isprave koja se odnosi na osnovnu namjenu njenog nastanka
5. Vrsta isprave ako isprava uz osnovnu namjenu sadrži i prijenos nekog od stvarnih prava ili se radi o aneksu ugovora
6. Šifra poreznog mjesta na čijem se području nalazi nekretnina
7. Datum zaprimanja isprave u sustav „Evidencije ePrijav JK”
8. Poslovni broj iz isprave + Ugovor u pdf obliku

Plan približnih vrijednosti (HITNO)

?



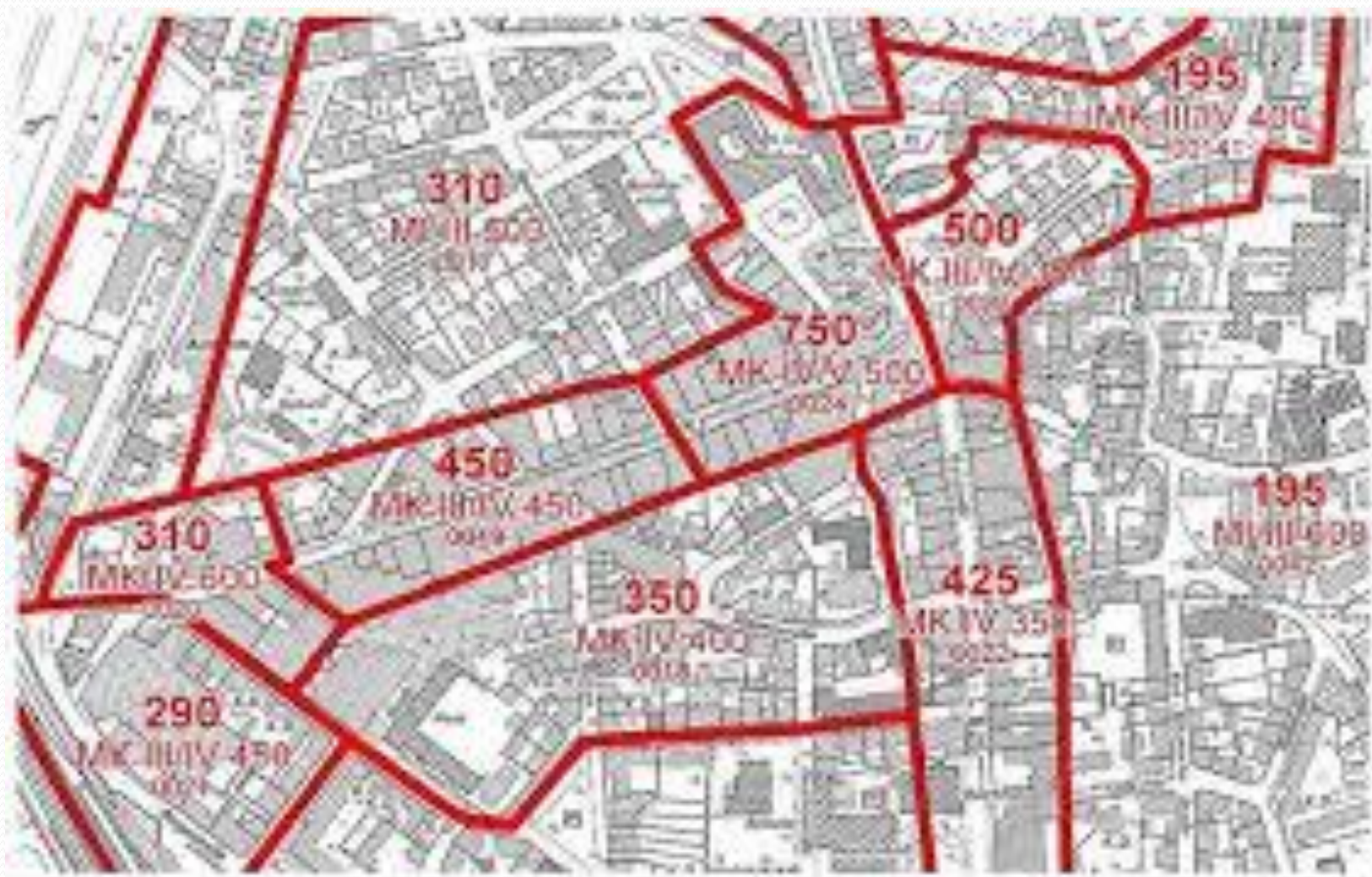
Prostorni planovi ??? Rasterski f.



Plan približnih vrijednosti (1)

- Plan približnih vrijednosti je kartografski prikaz cjenovnih blokova na području županije ili Grada Zagreba, odnosno velikoga grada.
- U planu približnih vrijednosti formiraju se cjenovni blokovi na osnovi približnih vrijednosti zemljišta.
- Približne vrijednosti zemljišta utvrđuju se kao općenite, prosječne vrijednosti zemljišta na temelju podataka iz zbirke kupoprodajnih cijena, primarno ovisno o namjeni površina, načinu korištenja i uređenju površina, kategoriji i lokaciji te o drugim obilježjima nekretnina. Pri utvrđivanju približnih vrijednosti ne uzimaju se u obzir doprinosi.

Cjenovni blokovi



Procjenitelj

- Procjenitelj je u smislu ovoga Zakona fizička osoba stalni sudski vještak za procjenu nekretnina odnosno pravna osoba koja ispunjava uvjete za sudska vještačenja, u skladu s posebnim propisom kojim se uređuju uvjeti, postupak imenovanja, prava i dužnosti stalnih sudskih vještaka.
- Procjenitelj je dužan poslove za koje je ovlašten obavljati stručno, neovisno i nepristrano.
- Ako se radi o obilježjima nekretnine čiji utjecaj prelazi granice kompetencija procjenitelja, isti je dužan u okviru izrade procjembenog elaborata uključiti **specijaliziranog stručnjaka za pojedina pitanja**.
- Procjenitelj je dužan procjembeni elaborat izraditi točno i u skladu s propisima i pravilima struke.

Procjeniteljsko povjerenstvo

- Za područje županije, Grada Zagreba odnosno velikoga grada osniva se procjeniteljsko povjerenstvo radi stručne analize i evaluacije podataka te davanja stručnih prijedloga i mišljenja o tržištu nekretnina.
- Članovi povjerenstva imenuju se na 4 g. razdoblje i mogu biti ponovno imenovani.
- Troškove povjerenstva snosi županija, Grad Zagreb odnosno veliki grad za čije je područje povjerenstvo osnovano.
- Zbog racionalizacije poslovanja županija može s velikim gradom na svom području sporazumno osnovati.
- Iznimno, unutar županije, gradovi mogu u dogovoru sa županijom preuzeti obvezu osnutka povjerenstva za svoje područje.

Sastav povjerenstva

- Povjerenstvo čine predsjednik i četiri člana. Jedan od članova može biti zamjenik predsjednika.
- Odluku o imenovanju i razrješenju predsjednika, zamjenika i članova povjerenstva donosi župan, gradonačelnik Grada Zagreba odnosno gradonačelnik velikoga grada.
- Predsjednik povjerenstva imenuje se iz redova službenika upravnih tijela županije, Grada Zagreba odnosno velikoga grada.
- Jedan član povjerenstva imenuje se iz redova procjenitelja
- Jedan član povjerenstva imenuje se iz redova županijskih zavoda za prostorno uređenje ili znanstvene zajednice.
- Jedan član povjerenstva imenuje se iz redova posrednika u prometu nekretnina, članova Udruženja poslovanja nekretninama pri Hrvatskoj gospodarskoj komori.
- Obvezni član povjerenstva je i predstavnik ministarstva nadležnog za financije – porezne uprave, kojeg predlaže ministar nadležan za financije

Zadaće povjerenstva

- 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 zbirke kupoprodajnih cijena
- Daje stručne prijedloge i mišljenja u pripremi konačnih zaključaka u vezi s predloženim pregledom o promjenama i razvoju na 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
- Vršiti razmjenu približnih vrijednosti, izvješća o tržištu nekretnina, nužnih i drugih podataka za procjenu vrijednosti nekretnina s drugim povjerenstvima

Stručno administrativni poslovi

- Županija, Grad Zagreb odnosno veliki grad dužni su osigurati službenike prikladne stručnosti, potrebnu opremu i prostorije za obavljanje stručnih i administrativno-tehničkih poslova za potrebe povjerenstva.

Nadležnost upravnih tijela (1)

- Upravna tijela županije, Grada Zagreba odnosno velikoga grada **dužna** su na svom području osigurati:
- Pripremu i unos podataka te vođenje zbirke kupoprodajnih cijena u eNekretninama
- Ažuriranje plana približnih vrijednosti u eNekretninama
- Evaluaciju podataka te izvođenje i ažuriranje drugih podataka nužnih za procjenu vrijednosti nekretnina
- Pripremu pregleda približnih vrijednosti i izvješća o tržištu nekretnina

Nadležnost upravnih tijela (2)

- Upravna tijela županije, Grada Zagreba odnosno velikoga grada **dužna** su na svom području osigurati:
- Izdavanje izvadaka iz zbirke kupoprodajnih cijena iz eNekretnina
- Izdavanje izvadaka iz plana približnih vrijednosti iz eNekretnina
- Vođenje i izlučivanje zbirke isprava
- Vostavu podataka za potrebe visokog procjeniteljskog povjerenstva
- Druge stručne i administrativno-tehničke poslove za potrebe povjerenstva.

Visoko procjeniteljsko povjerenstvo

- Za područje Republike Hrvatske osniva se visoko procjeniteljsko povjerenstvo (visoko povjerenstvo).
- Članovi visokog povjerenstva imenuju se na četverogodišnje razdoblje i mogu biti ponovno imenovani.
- Troškove visokog povjerenstva snosi Republika Hrvatska, osim u slučajevima druge procjene. Troškove druge procjene, prema cjeniku procjenitelja, snosi naručitelj i podmiruje unaprijed.

Zadaće visokog povjerenstva (1)

- Visoko povjerenstvo daje stručne prijedloge i mišljenja na sjednicama.
- Stručni prijedlozi i mišljenja donose se većinom glasova.
- Izdvojena mišljenja pojedinih članova visokog povjerenstva na zahtjev se unose u zapisnik.
- Osim davanja stručnih prijedloga i mišljenja o analizama i pregledu stanja na tržištu nekretnina u Republici Hrvatskoj, visoko povjerenstvo dužno je izraditi drugu procjenu na zahtjev tijela državne uprave, lokalne i područne (regionalne) samouprave, sudova i drugih pravosudnih tijela.
- Drugu procjenu izrađuju komisijski tri člana visokog povjerenstva. Komisija ima predsjednika koji, po potrebi, u upravnim, sudskim i drugim postupcima obrazlaže drugu procjenu.

Zadaće visokog povjerenstva (2)

- Visoko povjerenstvo daje stručne prijedloge i mišljenja na sjednicama.
- Visoko povjerenstvo može prikupiti i vrednovati podatke o nekretninama koje se pojedinačno nalaze kod povjerenstava i pravnih osoba. Rezultati se, kao i ostali podatci nužni za procjenu vrijednosti nekretnina, mogu objaviti u Pregledu o tržištu nekretnina Republike Hrvatske.
- Radi osiguranja ujednačenosti visoko povjerenstvo dužno je izraditi prijedloge za evaluaciju podataka iz zbirke kupoprodajnih cijena.
- Visoko povjerenstvo savjetuje povjerenstva o pitanjima utvrđivanja nužnih podataka i procjene vrijednosti nekretnina, te izrade plana približnih vrijednosti i Izvješća o tržištu nekretnina.

Nadležnost ministarstva - MGIPU

- Ministarstvo najmanje jednom godišnje do 30. travnja za proteklu godinu izdaje Pregled o tržištu nekretnina Republike Hrvatske
- Pregled tržišta nekretnina Ministarstvo izrađuje na osnovi dostavljenih podataka od povjerenstava i analize podataka u eNekretninama te izdaje u informatičkom obliku i javno objavljuje na svojim mrežnim stranicama.
- Ministarstvo vodi eNekretnine te svake godine objavljuje plan približnih vrijednosti koje su povjerenstva dužna dostaviti, uz prethodno mišljenje visokog povjerenstva.
- Ministarstvo obavlja stručne i administrativno-tehničke poslove za visoko povjerenstvo, te prati rad i surađuje s povjerenstvima u svrhu provedbe ovoga Zakona.

Osnovica za vrednovanje nekretnina

- Osnovica za vrednovanje nekretnina prema ovom Zakonu jest tržišna vrijednost nekretnine koja se utvrđuje prema propisanim metodama za procjenu vrijednosti nekretnina.
- Iznimno, u troškovnoj metodi osnovica za procjenu vrijednosti nekretnina nije tržišna vrijednost nekretnine, ali se primjenom koeficijenata prilagodbe troškovna vrijednost može preračunati na tržišnu vrijednost.

Proces vrednovanja nekretnina

- Proces procjene vrijednosti nekretnina prolazi kroz nekoliko faza.
- 1) određenje svrhe,
- 2) izdavanje zadatka za procjenitelja,
- 3) odabir osnovice,
- 4) odabir metode (postupka) procjene,
- 5) prikupljanje podataka,
- 6) analiza,
- 7) prikaz rezultata i dokumentiranje.

Svrha procjene

- Svrha procjene može biti:
- investiranje,
- razvrgnuće suvlasništva,
- zalog za kredit,
- osiguranje imovine,
- kupoprodaja s javnim tijelima,
- izvlaštenje,
- određivanje naknade za pravo građenja ili služnosti,
- sudski postupak i dr.

Odabir osnovice

- Osnovice su podijeljene u tri kategorije:
- **tržišna vrijednost** – predstavlja cijenu nekretnine koja bi se mogla postići u hipotetskoj prodaji na slobodnom i svima dostupnom tržištu;
- **investicijska vrijednost** – predstavlja cijenu nekretnine za određenog investitora i njegove posebne uvjete, a koja ne mora biti prihvatljiva drugim osobama i
- **fer vrijednost** – predstavlja cijenu nekretnine koja je racionalno dogovorena između dvije određene stranke prema njihovim posebnim uvjetima.
- Zakon normira postupanja u slučaju kada se za osnovicu traži **tržišna vrijednost nekretnina** (članak 21.).

Metode procjene nekretnina (1)

- **Poredbena metoda** u prvom je redu primjerena za utvrđivanje tržišne vrijednosti neizgrađenih i izgrađenih zemljišta, a koristi se i za procjenu vrijednosti:
- samostojećih,
- poluugrađenih i ugrađenih obiteljskih kuća,
- obiteljskih kuća u nizu,
- stanova, garaža kao pomoćne građevine, garažnih parkirnih mjesta, parkirnih mjesta i poslovnih prostora.
- Poredbenom metodom tržišna se vrijednost određuje iz najmanje **tri kupoprodajne cijene** (transakcije) poredbenih nekretnina.

Poredbena metoda

- Ekonomska logika poredbene metode je ta da niti jedan upućeni investitor nebi platio više nego što su drugi investitori nedavno platili za poredbene nekretnine uz pretpostavku da se opći vrijednosni odnosi nisu mjenjali.

Metode procjene nekretnina (2)

- **Prihodovna metoda** u prvom je redu primjerena za utvrđivanje tržišne vrijednosti izgrađenih katastarskih čestica na kojima se nalaze:
- najamne nekretnine,
- gospodarske i druge nekretnine svrha kojih je stvaranje prihoda.
- **Ekonomska logika prihodovne metode** zasniva se na tome da upućeni investitor neće danas platiti za nekretninu veći iznos od one koja mu ta nekretnina može donijeti u budućnosti

Metode procjene nekretnina (3)

- **Troškovna metoda** u prvom je redu primjerena za utvrđivanje tržišne vrijednosti izgrađenih građevnih čestica na kojima se:
- nalaze zgrade javne namjene i
- druge građevine koje svojim oblikovanjem nisu izgrađene sa svrhom stvaranja prihoda, a posebno samostojeće, poluugrađene i ugrađene obiteljske kuće koje prema svojim obilježjima nisu usporedive.
- Troškovna metoda primjerena je i pri procjeni vrijednosti šteta i nedostataka na građevinama te naknadnih ulaganja u građevine.

Troškovna metoda

- **Ekonomska logika troškovne metode** je upravo ta da niti jedan racionalni investitor neće platiti više za postojeću nekretnu nego što bi bio trošak kupnje zemljišta i gradnje na njemu.
- Troškovana vrijednost građevina proizilazi iz troškova gradnje uzimajući u obzir umanjenje vrijednosti zbog starosti građevina.
- Normalni troškovi gradnje su troškovi koji bi nastali za građenje novih građevina.

POSEBNI NAČINI PROCJENE VRIJEDNOSTI NEKRETNINA

Posebni načini procjene

- PROCJENA VRIJEDNOSTI PRAVA GRAĐENJA
- PROCJENA VRIJEDNOSTI PRAVA SLUŽNOSTI
- OSNOVE ZA PROCJENU NAKNADE ZA SLUŽNOSTI VODOVA
- PROCJENA VRIJEDNOSTI PRAVA STANOVANJA ILI PRAVA PLODOUŽIVANJA
- PREKORAČENJE MEĐE GRAĐENJEM
- POVRŠINE JAVNE NAMJENE
- PROCJENA NAKNADE ZA IZVLAŠTENE NEKRETNINE

Nadzor i prijelazne odredbe

- Nadzor nad provedbom ovoga Zakona i propisa donesenih na temelju ovoga Zakona te zakonitost rada upravnih tijela, povjerenstava i procjenitelja s tim u vezi provodi Ministarstvo.
- Župani odnosno gradonačelnici velikih gradova i Grada Zagreba dužni su osnovati procjeniteljska povjerenstva u roku od 60 dana od dana stupanja na snagu ovoga Zakona i povjerenstvima omogućiti stručnu i administrativno-tehničku podršku.

ČESTA PITANJA

?



Što su javno dostupni podaci?

- Pod javno dostupnim podacima za potrebe procjene vrijednosti nekretnina smatraju se:
- „javno dostupni” u prvom redu podrazumjeva slobodnu objavu tih podataka, tj. da nisu klasificirani kao povjerljivi ili tajni podaci iz evidencija državnih ili upravnih tijela i do kojih je svakom procijenitelju omogućen pristup.
- Podaci koji su javno objavljeni ali je poznato njihovo podrijetlo i metodologija kojom su nastali te ustanova koja ih je objavila ili izvor stručne literature u kojoj su objavljeni

Što nisu javno dostupni podaci?

- Pod javno dostupnim podacima se nikako ne podrazumjevaju:
- Objava ponuđenih cijena nekretnina na mrežnim stranicama oglašivača i posrednika u prometu nekretnina.
- Neautorizirani i stručno neprovjerljivi podaci vezani uz obilježja nekretnina i slične analize.

Zašto se procjene vrijednosti nekretnina provodi na temelju postignutih cijena, a ne ponuđenih?

- Za procjenu vrijednosti nekretnina i izvođenje nužnih podataka koriste se **kupoprodajne cijene** i drugi podaci, kao što su najamnine, zakupnine, troškovi gospodarenja i skup obilježja nekretnine koji nisu pod utjecajem neuobičajnih ili osobnih okolnosti.

Koje su vrste cijena?

- Samo su dvije vrste cijena:

Kupoprodajne cijene koje imaju karakteristike:

- potvrđen je događaj kupoprodaje i odražava stanje na tržištu,
- proizilazi iz ovjerenog dokumenta kojeg je priznao prodavatelj i kupac sa svim pravima i obvezama,
- evidentira se i služi za plaćanje poreza,
- dostupne preko aplikacije eNekretnine

Ponuđene cijene koje imaju karakteristike:

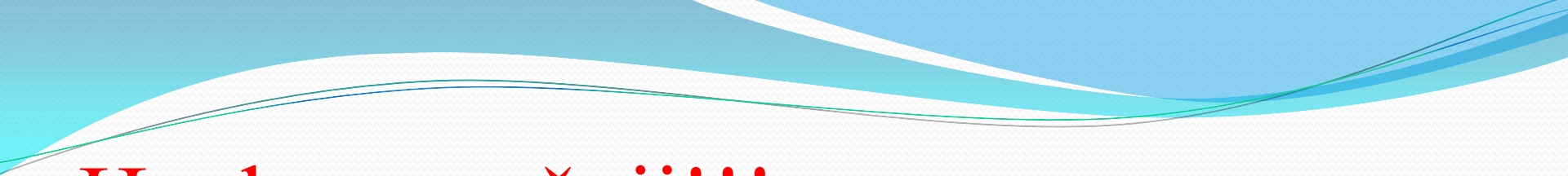
- Potpuno proizvoljne, mogu biti pogrešne i nitko za njih neodgovara te je neodređena vrijednost kupoprodaje po istoj.

Zašto županija, Grad Zagreb...?

- Glavna karakteristika tržišta nekretnina je da su lokalno orijentirana s lokalnim obilježjima.
- Prikupljanje i evaluacija podataka za lokalne nekretnine je izrazito lokalan posao koji se nalazi u grupi poslova vezanim uz praćenje stanja u prostoru.
- Županija, G. Zagreb i veliki gradovi imaju svu potrebnu infrastrukturu za navedene poslove.
- Lokalno se vodi evidencija o nekretninama vezano uz komunalne doprinose i komunalne naknade.
- **Porez na nekretnine?**

Zaključak

- Zakonom i pripadnim pravilnicima postavljen je pravni okvir za sustav vrednovanja nekretnina u RH
- Metode koje se zakonski propisuju moraju biti stabilne i rezultati dobiveni njihovom primjenom moraju biti provjerljivi
- Osnovica koja se koristi za procjenu prema Zakonu je tržišna vrijednost nekretnine



Hvala na pažnji!!!