

**INFORMACIJA O RADU KOMISIJA ZA PROCJENU VRIJEDNOSTI NEPOKRETNOSTI
U DRŽAVNOJ SVOJINI ZA 2018. GODINU**

Zaključkom Vlade Crne Gore Ministarstvo finansija – Uprava za nekretnine je dužna da dostavlja Izvještaj o radu Komisija i Potkomisija koje su formirane Zaključkom Vlade Crne Gore, broj 07-406 od 08.02.2018.godine, a kojim je direktor Uprave za nekretnine zadužen da nastavi rad sa nadležnim komisijama do kraja 2018. godine, sa prethodno utvrđenim zadacima iz Zaključaka Vlade Crne Gore iz 2015. godine i to su procjena vrijednosti nepokretnosti – državne imovine, u cilju realizacije važnih infrastrukturnih projekata, kao i u postupcima eksproprijacije nepokretnosti.

S tim u vezi, Uprava za nekretnine Crne Gore je sačinila izvještaj za 2018. godinu.

Postupajući po predmetnom Izvještaju pribavljeno je mišljenje Direktorata za državni budžet Ministarstva finansija, broj 03-04-sl od 25.01.2019. godine, u kojem je navedeno da su Upravi za nekretnine Zakonom o budžetu za 2019. godinu ("Sl. list CG", broj 87/18) na poziciji 4127 – Ostale naknade, planirana sredstva u iznosu od 120.937,66 € za isplatu naknada članovima Komisija za procjenu vrijednosti nepokretnosti u državnoj svojini za 2019. godinu, u skladu sa propisima kojima su definisana prava na isplatu istih. Pomenutim mišljenjem, takođe, ukazano je da za ostvarenje prava iz dostavljenog zahtjeva, definisanog članom 26 stav 5 Zakona o zaradama zaposlenih u javnom sektoru, neophodno je pribaviti saglasnost Vlade Crne Gore, kao i da je iznose naknada potrebno prolagoditi iznosu planiranom Zakonom o budžetu za 2019. godinu.

Nakon kompletiranja materijala, Ministarstvo finansija je uputilo radnim tijelima Vlade Crne Gore Izvještaj o radu Komisija za procjenu vrijednosti nepokretnosti u državnoj svojini za 2018. godinu, koji je dostavila Uprava za nekretnine Crne Gore, na razmatranje i usvajanje.

Vlada Crne Gore je na sjedinici od 21. februara 2019. godine, odgodila za jednu od narednih sjednica, odlučivanje o Izvještaju o radu komisija za procjenu vrijednosti nepokretnosti u državnoj svojini za 2018. godinu, koji je pripremila Uprava za nekretnine, a dostavilo Ministarstvo finansija, a s tim u vezi donijela je zaključak broj 07-482 kojim je zaduženo ovo ministarstvo i Uprava za nekretnine da pripreme i Vladi dostave Informaciju o radu komisija za procjenu vrijednosti nepokretnosti u državnoj svojini za 2018. godinu, s posebnim osvrtom na neujednačenu praksu, kvalitet i dinamiku procjene, kao i informaciju o promjeni metodologije za procjenu vrijednosti imovine na državnom i lokalnom nivou.

Postupajući po pomenutom zaključku, Uprava za nekretnine Crne Gore je dostavila inovirani Izvještaj o radu komisija za procjenu vrijednosti nepokretnosti u državnoj svojini za 2018. godinu.

Kako je u inoviranom Izvještaju navedeno, u toku izvještajnog perioda u Upravi za nekretnine obrađeno je ukupno 396 Izvještaja o procjeni vrijednosti nepokretnosti sa oko 5.424 parcela i 544 poslovnih i stambenih prostora, u različitim katastarskim opštinama, na teritorijama opština na koje se odnosio podnešeni zahtjev.

Uporednim podacima iz 2017. godine broj procjena u izvještajnom periodu uvećao se za 50%.

U Izvještaju je navedeno da je za potrebe Ministarstva finansija i Uprave za imovinu izvršeno 90 procjena za 186 parcela i 51 poslovni i stambeni prostor. Procjene su vršene u svim opštinama na teritoriji države, a u skladu sa zahtjevima zainteresovanih lica za otkup i zakup državne imovine.

❖ Neujednačena praksa

U Izvještaju je navedeno da Uprava za nekretnine shodno zakonskim propisima, te Zaključcima Vlade Crne Gore vrši procjenu nepokretnosti u državnoj svojini, kao i procjene u postupcima eksproprijacija, a da je poznata činjenica da Komisije za procjenu vrijednosti nepokretnosti nijesu imale definisan zakonski propis za postupak, način obračuna, pristup i metodu procjene i ostalih veoma bitnih stavki prilikom donošenja Izvještaja o procjeni. S tim u vezi, a u cilju što efikasnijih postupaka procjene vrijednosti nepokretnosti, Uprava je u novembru 2017. godine, svim Komisijama izdala obavezujuće uputstvo za procjenu nepokretnosti.

❖ Kvalitet procjene

U odnosu na kvalitet izvršenih procjena, kako je u Izvještaju navedeno tokom izvještajnog perioda Uprava za nekretnine je primila oko 15 prigovora na Izvještaje o procjenama od ukupno izvršenih 396 Izvještaja o procjeni.

Prigovori su se odnosili na predmete otkupa ili zakupa državne imovine, što je i očekivano s obzirom da zainteresovana lica žele da zaštite svoj interes i dođu do niže cijene nepokretnosti. U navedenim predmetima Uprava je razmatrajući podnešene prigovore dala izjašnjenje na iste.

Kvalitet izvršenih procjena u postupcima eksproprijacija se okončavaju u područnim jedinicama i u tim predmetima nosioci eksproprijacije su zaključivanjem sporazuma o naknadi dokazali da su procjene vršene u skladu sa tržišnim cijenama vrijednosti nepokretnosti.

❖ Dinamika procjene

Kada je u pitanju dinamika vršenja procjena, u Izvještaju je navedeno da su u 2018. godini na osnovu Zaključka Vlade Crne Gore formirane komisije 12.02.2018.godine, zbog čega kako je navedeno zahtjevi iz januara i februara nijesu mogli biti realizovani kada su podnijeti zbog neformiranja Komisija.

Komisije su po zahtjevima za procjenu postupale blagovremeno, uz napomenu da su kapitalni projekti države i lokalne samouprave imali prioritet u odnosu na predmete otkupa državne imovine.

❖ **Pravilnik o metodologiji procjene vrijednosti imovine**

Na osnovu člana 25 stav 3 Zakona o računovodstvu ("Sl. list CG", broj 52/16) Ministarstvo finansija donijelo je Pravilnik o metodologiji za procjenu vrijednosti imovine („Sl. list CG“, broj 64/18), koji je stupio na snagu dana 12.10.2018. godine.

U Informaciji je navedeno da Uprava za nekretnine nije učestvovala u donošenju Pravilnika, ali da je kada je Pravilnik stupio na snagu Uprava izdala nalog svim Komisijama da procjene moraju vršiti u skladu sa Pravilnikom, pa su procjene za koje su zahtjevi dobijani nakon stupanja na snagu istog vršene u skladu sa metodologijom iz Pravilnika.

S tim u vezi, a kako je po ocjeni Uprave implementacijom pravilnika konstatovano da Metodologija ne sadrži u potpunosti sve relevantne činjenice neophodne za proceduru vršenja procjena imovine, smatra da je potrebno pokrenuti proceduru promjene Pravilnika, te da bi izmjena Pravilnika dovela do zakonske procedure i jasno definisanih pravila u predmetima procjena imovine.

❖ **Naknada za rad u Komisijama za procjenu vrijednosti nepokretnosti**

Sudski vještaci – Procjenitelji članovi Komisija koji nijesu u radnom odnosu u Upravi za nekretnine, nakon izvršene procjene dostavljaju troškovnik, sačinjen na osnovu cjenovnika koji je definisan u Ministarstvu finansija dana 09.12.2015.godine.

Troškovi za isplatu rada procjenitelja u 2018.godine iznosili su bruto 151.208,70 €, koja su isplaćena od sredstava Uprave za nekretnine.

Službenici Uprave za nekretnine koji su članovi Komisija nijesu primali naknadu za rad.