



REPUBLIKA HRVATSKA
HRVATSKA AGENCIJA ZA NADZOR
FINANCIJSKIH USLUGA

Na temelju odredbi članka 63. stavka 2., članka 108. stavka 4., članka 111. stavaka 11., 12. i 13. Zakona o obveznim mirovinskim fondovima (»Narodne novine« broj 19/14, 93/15, 64/18, 115/18, 58/20 i 156/23), Hrvatska agencija za nadzor financijskih usluga na sjednici Upravnog vijeća održanoj 21. siječnja 2026. godine donosi

**PRAVILNIK O IZMJENAMA I DOPUNAMA PRAVILNIKA O UTVRĐIVANJU NETO
VRIJEDNOSTI IMOVINE I VRIJEDNOSTI OBRAČUNSKJE JEDINICE
OBVEZNOG MIROVINSKOG FONDA**

Članak 1.

U Pravilniku o utvrđivanju neto vrijednosti imovine i vrijednosti obračunske jedinice obveznog mirovinskog fonda (»Narodne novine« br. 128/17, 114/18, 2/20, 146/22, 139/23, 51/24) u članku 18. stavku 1. riječ: »Ulaganja« zamjenjuje se riječju: »ulaganja«.

Ispred riječi: »Ulaganja« koja sada postaje riječ: »ulaganja« dodaje se riječ: »Izravna«.

Stavak 6. mijenja se i glasi:

»(6) Mirovinsko društvo dužno je po saznanju bitnih informacija vezanih uz vrednovanje nekretnina, sastaviti procjenu fer vrijednosti, te istu revidirati u skladu s dinamikom izrade procjene vrijednosti nekretnine iz stavka 9. ovoga članka, a najmanje jednom godišnje.«.

Stavak 8. mijenja se i glasi:

»(8) Depozitar mirovinskog fonda dužan je provjeriti je li mirovinsko društvo prilikom priznavanja i vrednovanja nekretnina, uključujući i kad su nekretnine stečene posredstvom jednog ili više subjekata za posebnu namjenu, postupalo u skladu sa stavcima 1. i 11. te internim aktima iz stavka 3. ovoga članka.«.

Stavak 9. mijenja se i glasi:

»(9) Kada mirovinsko društvo ulaže u nekretninu izravno ili posredstvom jednog ili više subjekata posebne namjene mora, najmanje jednom godišnje, angažirati ovlaštenog procjenitelja, radi procjene fer vrijednosti nekretnine. Ovlašteni procjenitelj ne smije biti povezana osoba s mirovinskim društvom niti sa subjektom posebne namjene. Procjena neovisnog ovlaštenog procjenitelja ne smije biti starija više od 3 mjeseca od datuma sastavljanja godišnjih financijskih izvještaja mirovinskog fonda.«.

Stavak 10. mijenja se i glasi:

»(10) Iznimno od stavka 9. ovoga članka, procjena fer vrijednosti nekretnine može biti i starija od 3 mjeseca od datuma sastavljanja godišnjih financijskih izvještaja mirovinskog fonda te izrađena u druge svrhe koje nisu vezane uz ispunjenje obveza mirovinskog društva iz ovoga članka, ukoliko kumulativno zadovoljava sljedeće uvjete:



- izrađena je od strane neovisnog ovlaštenog procjenitelja koji nije povezana osoba mirovinskog društva niti subjekta posebne namjene
- izrađena je unutar poslovne godine na koju se odnose godišnji financijski izvještaji
- od datuma izrade procjene do datuma sastavljanja godišnjih financijskih izvještaja nije bilo događaja vezanih uz nekretninu za koje je razumno očekivati da bi mogli imati materijalno značajan utjecaj na njenu fer vrijednost.«.

Iza stavka 10. dodaju se stavci 11., 12., 13. i 14. koji glase:

»(11) U slučaju ulaganja u nekretnine putem prenosivih vlasničkih vrijednosnih papira subjekta posebne namjene, za priznavanje, mjerenje i prestanak priznavanja primjenjuju se odredbe od članka 8. do članka 14. ovoga Pravilnika, osim članka 12. ovoga Pravilnika.

(12) Osim odredbi iz stavka 11. ovoga članka, u slučaju ulaganja u nekretninu posredstvom jednog ili više subjekata posebne namjene, mirovinsko društvo dužno je prilikom procjene fer vrijednosti prenosivih vlasničkih vrijednosnih papira ili poslovnih udjela subjekta posebne namjene primijeniti stavke 2. do 6. ovoga članka u mjeri kojoj je to primjenjivo.

(13) U slučaju ulaganja u nekretnine stjecanjem prenosivih vlasničkih vrijednosnih papira subjekta posebne namjene koji su uvršteni na uređeno tržište ili su primljeni u trgovanje na multilateralnoj trgovinskoj platformi, mirovinsko društvo može obvezu iz stavaka 9. i 10. ovoga članka ispuniti na način da osigura da se u bilješkama uz revidirane godišnje financijske izvještaje subjekta posebne namjene najmanje objavljuju informacije iz procjene vrijednosti neovisnog ovlaštenog procjenitelja iz kojih je jasno vidljiva fer vrijednost nekretnine, opis obilježja uzetih u obzir prilikom procjene vrijednosti, a koja utječu na fer vrijednost nekretnine, opis korištenih pretpostavki te primijenjena metoda vrednovanja, uvažavajući kada je primjenjivo pravila koja se odnose na transparentnost izdavatelja i ne narušavajući poslovne interese subjekta posebne namjene.

(14) U odnosu na posredna ulaganja u nekretnine putem subjekata posebne namjene čiji su prenosivi vlasnički vrijednosni papiri uvršteni na uređeno tržište, a koja su realizirana prije stupanja na snagu Zakona o izmjenama i dopunama Zakona o obveznim mirovinskim fondovima („Narodne novine“, br. 156/23), postupanje mirovinskog društva u skladu sa stavcima 9., 10., 12. i 13. ovoga članka predstavlja postupanje u skladu s najboljom praksom.«.

Članak 2.

Ovaj Pravilnik stupa na snagu osmoga dana od dana objave u »Narodnim novinama«.

KLASA: 011-01/26-03/04
URBROJ: 326-01-70-72-26-1
Zagreb, 21. siječnja 2026.

PREDSJEDNIK UPRAVNOG VIJEĆA
dr. sc. Ante Žigman