



P/10090561

## REPUBLIKA HRVATSKA

MINISTARSTVO PROSTORNOGA UREĐENJA,  
GRADITELJSTVA I DRŽAVNE IMOVINE

KLASA: 364-04/21-01/2  
URBROJ: 531-06-1-2-24-47  
Zagreb, 18.04.2024.

### PREMA DOSTAVNOJ LISTI

**PREDMET:** Primjena koeficijenata za prilagodbu troškovne vrijednosti kpt  
- informacije, dostavljaju se

Poštovani,

ovim dopisom skrećemo Vam pažnju da je Visoko procjeniteljsko povjerenstvo (dalje u tekstu: VPP) na 15 sjednici VPP-a održanoj 15. travnja 2024. godine kroz dvije točke provelo raspravu glede primjene i izvođenja koeficijenata za prilagodbu troškovne vrijednosti sukladno članku 25. Pravilnika o metodama procjene vrijednosti nekretnina („Narodne novine“, broj 105/15) (dalje u tekstu: Pravilnik):

- I. Izrađeno Početno stanje koeficijenata za prilagodbu troškovne vrijednosti samostojećih obiteljskih kuća i obiteljskih kuća u nizu na području Republike Hrvatske sa stanjem na dan 01.01.2023. godine, – prihvaćanje od strane članova VPP-a,
- II. Mogućnosti izvođenja koeficijenata prilagodbe troškovne vrijednosti za ostale vrste nekretnina – razmatranje od strane članova VPP-a.

U nastavku se navodi zaključeno od VPP na spomenutoj sjednici.

I. Razmotreno je i prihvaćeno *Početno stanje koeficijenata za prilagodbu troškovne vrijednosti samostojećih obiteljskih kuća i obiteljskih kuća u nizu na području Republike Hrvatske sa stanjem na dan 01.01.2023. godine* (dalje u tekstu: Početno stanje kpt), koje je Ministarstvo prostornoga uređenja, graditeljstva i državne imovine utvrdilo projektom.

Početno stanje kpt izrađeno je temeljem Zakona o procjeni vrijednosti nekretnina (Narodne novine, br. 105/2015) (dalje u tekstu: Zakona) i Pravilnika, te Pravilnika o informacijskom sustavu tržišta nekretnina (Narodne novine broj 68/20 i 12/24), čime se omogućavaju javno dostupni nužni podaci u svrhu procjene vrijednosti samostojećih obiteljskih kuća i obiteljskih kuća u nizu, troškovnom metodom.

Publikacija s Početnim stanjem kpt, se javno objavljuje na mrežnim stranicama Ministarstva te Vam se dostavlja u prilogu ovog dopisa na daljnje korištenje. Publikacija navodi svrhu i područje primjene, upute o korištenju podataka kpt, te grafički iskazuje kpt ovisno o vrijednosti zemljišta za područja županije, Grada Zagreba odnosno velikoga grada (ukupno 45 administrativnih područja), a što omogućuje daljnje transparentno i jednostavno korištenje podataka za potrebe procjena vrijednosti nekretnina samostojećih obiteljskih kuća i obiteljskih kuća u nizu.

Početno stanje kpt je mjerodavno za primjenu pri procjeni vrijednosti samostojećih obiteljskih kuća i obiteljskih kuća u nizu ako se pri troškovnoj metodi koriste postupci, izvori i parametri (sukladnost podataka) navedeni u dokumentu. Primjerice za normalne troškove gradnje se koriste podaci iz Standardne kalkulacije radova u visokogradnji.

Sukladno navedenom, od procjeniteljskih povjerenstava se očekuje da prilikom davanja mišljenja o usklađenosti izrađenih procjembenih elaborata s odredbama ovoga Zakona, zahtijevaju od procjenitelja korištenje Početnog stanja kpt, osim ako procjenitelj u posebnom slučaju može argumentirati (računski izvesti na temelju tržišnih podataka) drugu vrijednost kpt kao mjerodavnu. Prilikom korištenja publikacije Početno stanje kpt, potrebno je u procjembenom elaboratu priložiti stranicu s mjerodavnim grafikonom za očitavanje kpt.

**II.** Nastavno na prethodnu raspravu, članovi VPP analizom su utvrdili opći nedostatak poredbenih podataka potrebnih za izvođenje koeficijentna prilagodbe troškovne vrijednosti za druge vrste nekretnina na području Republike Hrvatske, primjerice, gospodarske zgrade, zgrade javne namjene i sl.

Odredbom članka 23. stavka 1. Zakona propisane su metode: poredbena metoda, prihodovna metoda i troškovna metoda. Stavkom 2. istog članka propisano je da se metoda odabire prema vrsti procjenjivane nekretnine, uzimajući u obzir postojeće običaje u uobičajenom poslovnom prometu sukladno članku 24. ovoga Zakona i druge okolnosti pojedinog slučaja, osobito u odnosu na raspoložive podatke. Odabir metode detaljno se obrazlaže u procjembenom elaboratu. U izradi procjembenog elaborata potrebno je uspoređivati međusobno usporedive tržišne podatke te osigurati usklađenost s propisanom metodologijom i korištenim pristupom.

Sukladno odredbi članka 24. stavka 5. Zakona troškovna metoda u prvom redu je 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.

Prilikom procjene vrijednosti nekretnine potrebno je prvenstveno dobro razmotriti je li moguće primijeniti prihodovnu metodu (razmotriti mogućnost ostvarivanja prihoda od korištenja nekretnine) ili poredbenu metodu, kao dvije izvorno tržišne metode za procjenu vrijednosti nekretnina.

U slučaju primjene troškovne metode, procjenitelj treba primijeniti koeficijent prilagodbe troškovne vrijednosti prikladan vrsti nekretnine. Iznimno u slučaju da odgovarajući podaci za izvođenje koeficijenta prilagodbe troškovne vrijednosti nisu na raspolaganju, procjenitelj isto treba argumentirati u procjembenom elaboratu, te se za prilagodbu troškovne

vrijednosti na tržišnu vrijednost može primijeniti koeficijent prilagodbe troškovne vrijednosti  $k_{pt}=1,0$ .

Zaključno, prema članku 22. Zakona, podaci korišteni za izradu procjene vrijednosti nekretnina trebaju biti javno dostupni, uz precizno navođenje njihova izvora ili se izvor podataka treba priložiti procjembenom elaboratu. Također, prema članku 25. i 27. Pravilnika, prilagodba s koeficijentima je moguća samo ukoliko isti proizlaze iz provjerenih izvora (znanstveni, državni i sl.) ili ukoliko su isti računski izvedeni iz tržišnih podataka, a u protivnom elaborat je nevažeći.

PREDSJEDNIK VISOKOG  
PROCJENITELJSKOG POVJERENSTVA

Mr. sc. Željko Uhlir



Privitak: kao u tekstu.

Dostaviti:

1. Bjelovarsko-bilogorska županija  
Dr. Ante Starčevića 8, 43 000 Bjelovar
2. Brodsko-posavska županija  
Trg Petra Krešimira IV, br. 1, 35 000 Slavonski Brod
3. Dubrovačko-neretvanska županija  
Gundulićeva poljana 1, 20 000 Dubrovnik
4. Istarska županija  
Flanatička 29, 52 100 Pula
5. Karlovačka županija  
A.Vraniczanya 2, 47 000 Karlovac
6. Koprivničko-križevačka županija  
Ulica Antuna Nemčića 5, 48 000 Koprivnica
7. Krapinsko-zagorska županija  
Magistratska ulica 1, 49 000 Krapina
8. Ličko-senjska županija  
Dr. Franje Tuđmana 4, 53 000 Gospić
9. Međimurska županija  
Ruđera Boškovića 2, 40000 Čakovec
10. Osječko-baranjska županija  
Trg Ante Starčevića 2, 31 000 Osijek
11. Požeško-slavonska županija  
Županijska 7, 34 000 Požega

12. Primorsko-goranska županija  
Adamićeva 10, 51 000 Rijeka
13. Sisačko-moslavačka županija  
S. i A. Radića 36, 44 000 Sisak
14. Splitsko-dalmatinska županija  
Domovinskog rata 2, 21 000 Split
15. Šibensko-kninska županija  
Trg Pavla Šubića I. br. 2, 22 000 Šibenik
16. Varaždinska županija  
Franjevački trg 7, 42 000 Varaždin
17. Virovitičko-podravska županija  
Trg Ljudevita Patačića 1, 33 000 Virovitica
18. Vukovarsko-srijemska županija  
Županijska 9, 32 000 Vukovar
19. Zadarska županija  
Božidara Petranovića 8, 23 000 Zadar
20. Zagrebačka županija  
Ulica grada Vukovara 72/V, 10 000 Zagreb
21. Grad Zagreb  
Trg Stjepana Radića 1, 10 000 Zagreb
22. Grad Split  
Obala kneza Branimira 17, 21 000 Split
23. Grad Rijeka  
Korzo 16, 51 000 Rijeka
24. Grad Osijek  
Kuhačeva 9, 31 000 Osijek
25. Grad Zadar  
Narodni trg 1, 23 000 Zadar
26. Grad Velika Gorica  
Trg kralja Tomislava 34, 10410 Velika Gorica
27. Grad Slavonski Brod  
Vukovarska 1, 35 000 Slavonski Brod
28. Grad Pula  
Forum 1, 52 100 Pula
29. Grad Karlovac  
Banjavčićeva 9, 47 000 Karlovac
30. Grad Sisak  
Rimska 26, 44 000 Sisak
31. Grad Varaždin  
Trg Kralja Tomislava 1, 42 000 Varaždin
32. Grad Šibenik  
Trg palih branitelja Domovinskog rata 1, 22 000 Šibenik
33. Grad Dubrovnik  
Pred Dvorom 1, 20 000 Dubrovnik
34. Grad Bjelovar

- Trg Eugena Kvaternika 2, 43 000 Bjelovar
35. Grad Kaštela  
Braće Radić 1, 21 212 Kaštel Sućurac
  36. Grad Samobor  
Trg kralja Tomislava 5, 10 430 Samobor
  37. Grad Vinkovci  
Bana Jelačića 1, 32 100 Vinkovci
  38. Grad Koprivnica  
Zrinski trg 1, 48 000 Koprivnica
  39. Grad Vukovar  
Dr. Franje Tuđmana 1, 32 000 Vukovar
  40. Grad Požega  
Trg Sv. Trojstva 1, 34 000 Požega
  41. Grad Virovitica  
Trg kralja Zvonimira 1, 33 000 Virovitica
  42. Grad Gospić  
Budačka 55, 53 000 Gospić
  43. Grad Pazin  
Družbe Sv. Ćirila i Metoda 10, 52 000 Pazin
  44. Grad Čakovec  
Kralja Tomislava 15, 40 000 Čakovec
  45. Grad Krapina  
Magistratska 30, 49 000 Krapina
  46. Arhiva – ovdje

