



REPUBLIKA HRVATSKA

MINISTARSTVO GRADITELJSTVA
I PROSTORNOGA UREĐENJA

10000 Zagreb, Ulica Republike Austrije 20
Tel: 01/ 3782 444 Fax: 01/ 3772 822

KLASA: 370-01/15-01/15

URBROJ: 531-01-15-6

Zagreb, 6. studenoga 2015.

PREMA DOSTAVNOJ LISTI

PREDMET: Najčešće pogreške prilikom izrade procjene vrijednosti nekretnina – razlozi za ne prihvaćanje procjembenih elaborata
- informacije, dostavljaju se

Poštovani,

ovim dopisom skrećemo Vam pažnju da je visoko procjeniteljsko povjerenstvo imenovano prema članku 17. i 18., *Zakona o procjeni vrijednosti nekretnina* (NN78/15) (dalje: Zakon) i održalo je do sada dvije sjednice. Na drugoj sjednici je između ostaloga napravljena analiza uočenih pogrešaka procjenitelja prilikom izrade procjena vrijednosti nekretnina. U nastavku se navode najčešće pogreške koje su opravdani razlog za ne prihvaćanje procjembenih elaborata od strane procjeniteljskih povjerenstava jer iste dovode do pogrešne procjene vrijednosti nekretnina i u suprotnosti su sa Zakonom i *Pravilnikom o metodama procjene vrijednosti nekretnina* (NN 105/15) (dalje: Pravilnik).

Najčešće pogreške u dosadašnjoj praksi vrednovanja nekretnina koje su uočene u toku provedbe Zakona:

- 1) Nekritički se u izračun uzimaju sve kupoprodajne cijene, pa na taj način u izračun ulaze i kupoprodajne cijene koje su pod utjecajem osobnih ili neuobičajenih okolnosti (dakle nisu tržišne) što iskrivljuje rezultat procjene (Zakon, članak 57.).
- 2) Nekritički se isključuju pojedine kupoprodajne cijene, često bez ikakvog obrazloženja (Zakon, članak 5. i 22.).
- 3) U procjembenim elaboratima se vrlo rijetko grafički prikazuje i locira procjenjivana nekretnina, odnosno najčešće se prilažu nacrti većeg obuhvata (npr. parcelacijskog iz elaborata) iz kojih često nije razvidno ono što je bitno za predmetnu procjenu (Zakon, članak 5.).
- 4) Utvrđivanje namjene koja prethodi isključivanju zemljišta (prema načelu prethodnog učinka) istraživački je rad procjenitelja, a potvrde od nadležnih upravnih tijela rijetko kada rješavaju to pitanje jer je potrebna grafička (prostorna) identifikacija nekretnina u odnosu na postojeći ili povijesni prostorni plan. Dakle, utvrđivanje kakvoće prije promjene namjene mora biti jasno dokumentirano i grafički prikazano (Zakon, članak 5.).

- 5) Miješaju se dan vrednovanja i dan kakvoće. Vrijednosti se uvijek uzimaju na dan vrednovanja, a dan kakvoće može biti identičan s danom vrednovanja ali može biti u bilo kojem trenutku prošlosti. No, u postupcima procjene naknade za izvlaštene nekretnine, za tako utvrđenu kakvoću nekretnine (prema načelu prethodnog učinka) uvijek su mjerodavne kupoprodajne cijene na dan vrednovanja (Zakon, članak 4. t. 4. i 5.; članak 22. i 51.).
- 6) Vrijednost nekretnine u procjembenom elaboratu uvijek treba iskazati prema oznakama i stanju u zemljišnoj knjizi jer je zemljišnoknjižno stanje mjerodavno za pravni promet nekretnina pa i ugovori, koji se sklapaju temeljem rezultata procjene, moraju sadržavati opis nekretnine prema zemljišnoknjižnom stanju (Zakon, članak 22.).
- 7) Oglašene (ponudbene) cijene nekretnina ne smatraju se javno dostupnim evidencijama u smislu tržišnih podataka za procjenu vrijednosti nekretnina prema važećim propisima, i izrijekom je propisano da se procjena vrijednosti nekretnina provodi na temelju kupoprodajnih cijena odnosno ugovorenih cijena najma i zakupa (Zakon, članak 57.). Oglašene cijene mogu biti fiktivne, i moguće je da nikada neće dobiti svoju tržišnu verifikaciju, jer po tim cijenama možda nikada nitko ne će kupiti predmetne nekretnine.
- 8) Analiza stanja na tržištu nekretnina – opći vrijednosni odnosi na tržištu nekretnina – treba sadržavati samo relevantne podatke za procjenu vrijednosti predmetne nekretnine odnosno podatke s lokalnog tržišta nekretnina koji se odnose na vrstu procjenjivane nekretnine (Zakon, članak 5.)
- 9) Koristi se troškovna metoda bez koeficijenta za prilagodbu troškovne vrijednosti na tržišnu vrijednost, što iskrivljuje rezultat (Pravilnik, članak 53.). Ukoliko procjenitelj smatra da koeficijent prilagodbe nije potreban, tada takav svoj stav mora argumentirati (Zakon, članak 5.; Pravilnik, članak 68.).
- 10) Prilikom korištenja troškovne metode, koriste se koeficijenti koji nisu propisani Pravilnikom. Dakle, koeficijenti prilagodbe moraju biti izračunati, a ne iskustveni, proizvoljni ili pretpostavljeni (Pravilnik, članak 25.). Dosadašnja praksa dodjeljivanja brojnih neargumentiranih korektivnih koeficijenata za oblik parcele, za korisnu površinu, za kvalitetu izgrađenosti, za tržišne uvjete, i sl. nije prihvatljiva i suprotna je važećim propisima.
- 11) Ukoliko se koristi prihodovna metoda, često se u izračunima koriste prihodi tvrtke koja koristi nekretninu, a ne sami prihodi od procjenjivane nekretnine. Ukoliko bi se nekretnina vrednovala direktno na temelju poslovanja tvrtke koja istu koristi, značilo bi da u slučaju promjene poslovanja tvrtke predmetna nekretnina mijenja vrijednost, što nije točno. S obzirom da je navedeni postupak logično i teoretski pogrešan, te je u suprotnosti sa člankom 40. Pravilnika, i takav postupak procjene vrijednosti nekretnina nije dopušten.
- 12) Odabir parametara u procjembenom elaboratu se ne obrazlaže, a najčešće kod odabira kamatne stope na nekretnine u prihodovnoj metodi, što je u suprotnosti prema Zakonu, članak 5. i 22.
- 13) Prigodom izrade procjembenog elaborata mora se držati redoslijeda iz članka 68. Pravilnika, a svaki korak – od utvrđivanja kakvoće nekretnine, preko zahtjeva za

izdavanjem izvataka iz zbirke kupoprodajnih cijena i tako pribavljenih podataka, do međuvremenskog i interkvalitativnog izjednačenja te eventualnog uzimanja u obzir posebnih značajnih obilježja procjenjivane nekretnine, mora biti potanko računski i tekstualno analiziran i obrazložen (Zakon, članak 5. i 22.).

Ujedno, podsjećamo na odredbe članka 69. Zakona, prema kojima su istekli rokovi za osnivanje procjeniteljskih povjerenstava i zaduženja upravnog tijela JLP(R)S za obavljanje stručnih i administrativno-tehničkih poslova za nadležno povjerenstvo. Aplikacija eNekretnine je puštena u rad kao modul ISPU-a i potrebno je da čelnik JLP(R)S svojom odlukom imenuje službenike za rad u aplikaciji, te istu odluku s potrebnim podacima o službenicima dostavi u Ministarstvo graditeljstva i prostornoga uređenja, radi dodjele pristupnih šifri. Sve potrebne informacije su dostupne na mrežnoj stranici www.mgipu.hr, a za dodatne upite otvorena je e-mail adresa: procjene.nekretnina@mgipu.hr.

S poštovanjem,



Predsjednik visokog procjeniteljskog povjerenstva

Mr. sc. Željko Uhlir

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
Banjavčičeva 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