

Republika Hrvatska

MINISTARSTVO GRADITELJSTVA I PROSTORNOGA UREĐENJA

*Specijalistički seminar*  
**Procjena vrijednosti nekretnina**

*29. svibnja 2020. godine, Zagreb*



# NADZOR NAD PROVEDBOM ZAKONA O PROCJENI VRIJEDNOSTI NEKRETNINA

**Mr. sc. Željko Uhlir, državni tajnik**



# Sadržaj:

1. Uvod
2. Uloga VPP-a
3. Što se u nadzoru provjerava?
4. Najčešće pogreške u procjembenim elaboratima
5. Zaključno



# 1. Uvod

Pravni okvir za uspostavu sustava vrednovanja nekretnina u RH uspostavljen je kroz propise:

- **Zakon o procjeni vrijednosti nekretnina** (NN 78/15) (dalje: ZPVN),
- **Pravilnik o metodama procjene vrijednosti nekretnina** (NN 105/15) (dalje: Pravilnik),
- **Pravilnik o informacijskom sustavu tržišta nekretnina** (NN 114/15, 122/15).

Zakonom je regulirano: **tko, kako i na temelju čega** može odrediti tržišnu vrijednost nekretnina u RH.

Do (2014.) 2015. god procjenitelji su u RH procjene radili **subjektivno i bez pravila**.



# 1. Uvod

Nadzor nad provedbom ZPVN-a provodi se temeljem članka 60. i služi osim osiguranja provedbe zakonskih odredbi i kao edukativni proces u primjeni novog propisa.

## **Članak 60.**

*(1) 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.*

*(2) Nadzor iz stavka 1. ovoga članka koji se odnosi na opće akte provodi se u skladu s planom nadzora koji posebnom odlukom donosi ministar te na traženje ovlaštenih tijela.*



# 1. Uvod

- Nadzor traje jedan do dva dana i unaprijed se najavljuje radi osiguranja potrebnih osoba i prostora.
- Nadzor provode stručni službenici MGIPU i to pravne i procjeniteljske struke.
- Nakon provedenog nadzora i uvida u rad nadziranog tijela, sastavlja se zapisnik koji se dostavlja: predsjedniku povjerenstva, čelniku tijela, županu (gradonačelniku), u kabinet ministra i u predmet.
- Na temelju podataka prikupljenih u nadzoru, MGIPU dostavlja rješenje o otklanjanju uočenih nepravilnosti i nezakonitosti s rokovima i nositeljima obveza.



## 2. Uloga VPP-a

Prema čl. 19. st. 8. ZPVN-a zadaća VPP-a je:

*Visoko povjerenstvo savjetuje povjerenstva o pitanjima utvrđivanja nužnih podataka i procjene vrijednosti nekretnina te izrade plana približnih vrijednosti i Izvješća o tržištu nekretnina. **Stručni prijedlozi i mišljenja visokog povjerenstva obvezujući su za povjerenstva u provedbi ovoga Zakona.***

- VPP redovito zasjeda i na sjednicama raspravlja o stručnoj problematici primjene ZPVN-a. Jedna od uloga VPP-a je da ujednačuje praksu u procjenama zbog dugogodišnjeg odsustva ikakvog propisa iz tog područja.
- Do sada je VPP objavilo niz uputa i smjernica za procjenu vrijednosti nekretnina i rad povjerenstava. Sve objave su dostupne na web stranici MGIPU.



### 3. Što se u nadzoru provjerava?

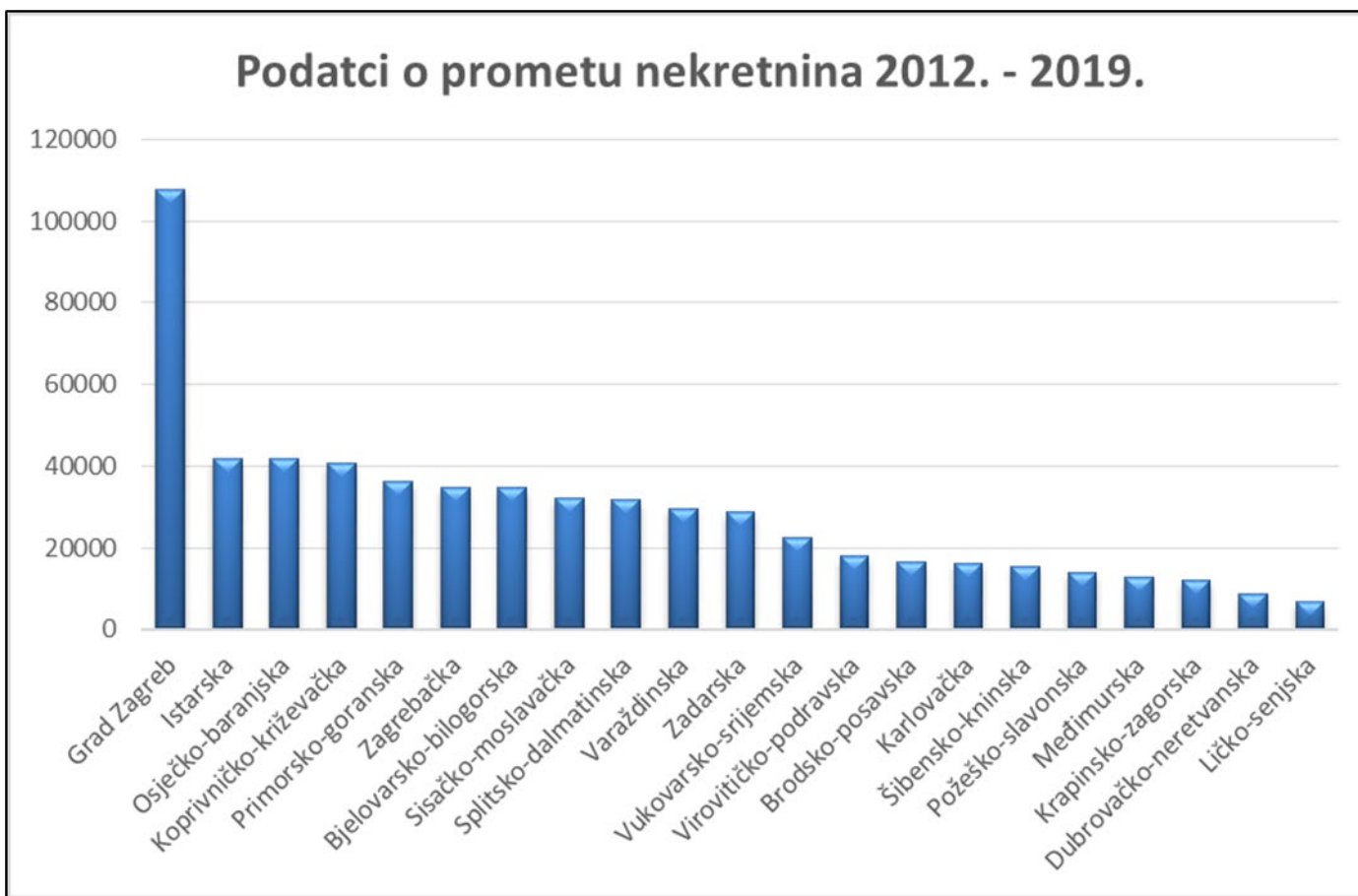
- ekipiranost i osposobljenost stručne službe za procjene
- redovito izdavanje Izvadaka iz ZKC
- evaluacija podataka u eNekretninama
- rad procjeniteljskih povjerenstava kao stručnih tijela za procjene
- zapisnici sa sjednica i pregled procjembenih elaborata
- kvaliteta prihvaćenih procjembenih elaborata u odnosu na ZPVN i pripadne pravilnike



# Prikaz radnog ekrana u eNekretninama

The screenshot displays the eNekretninama web application interface. At the top, there is a search bar and navigation tabs for 'Općenito', 'Mjerenje', 'Pretraživanje', 'Upute', and 'Prostorni planovi'. On the left side, there are two main panels: 'Podloge' (Layers) and 'Katalog' (Catalog). The 'Podloge' panel includes options for 'Digitalna orto-foto karta 2015', 'Digitalna orto-foto karta 2011', 'Hrvatska osnovna karta', 'Topografska karta', and 'Bez podloge'. The 'Katalog' panel is divided into several sections: 'Središnji registar prostornih jedinica' (Central register of spatial units) with checkboxes for 'Granice županija', 'Granice gradova i općina', and 'Granice naselja'; 'Digitalni katastarski plan' (Digital cadastral plan) with checkboxes for 'Katastarske općine' and 'Čestice'; 'Plan približnih vrijednosti' (Approximate value plan) with a checked 'Cjenovni blok'; and 'Zbirka kupoprodajnih cijena' (Collection of purchase prices) with various property types like 'Stan/apartman', 'Stambeni objekt (kuća)', 'Poslovne zgrade', 'Poslovni prostor', 'Gospodarske zgrade', 'Nekretnina za povremeni b', 'Garaža', 'Parkirno-garažno mjesto', 'Parkirno mjesto', and 'Različite nekretnine'. The main map area shows an aerial view of Zagreb with purple outlines delineating various districts and neighborhoods, including CIGLENICA, SELSKA ZAGORSKA, PARKOVI TOPLANA, TOPLANA ZAPAD, SAMOBORČEK, NK ZAGREB, STUDENTSKI CENTAR, HEBRANGOVA, STROSSMAYEROV TRG ZAPAD, ZELENA POTKOVA, GLAVNI KOLODVOR, PONGRAČEVO, CIGLENICA, PONGRAČEVO, NIKOLA TESLA, S.S. KRANJČEVIĆ, MARTINOVKA ISTOK, PAROMLINSKA, LUBJANICA, PONGRAČEVO JUG, NIKOLA TESLA JUG, CERNICKA ZAGREPCANKA, GIBONA, MUP SAVSKA, MARTINOVKA ZAPAD, MARTINOVKA, LISINSKI, REMIZA ZAPAD, STARA TRESNJEVKA ZAPAD, STARA TRESNJEVKA ISTOK, NOVA CESTA, VRBİK, DPU VRBİK, BREZJE SJEVER, BREZJE ISTOK, BREZJE SREDISNJI PROSTOR, BREZJE JUG, NSK, STAGLIŠĆE, KNEŽIJA, KNEŽIJA CENTAR, SAVSKA ZAGREBAČKA, VRBİK SAVSKA, SLAVONSKA, VRBİK ZAPAD, VRBİK SREDISNJI PROSTOR, SAVSKI KUTI, CVJETNO ZAPAD, CVJETNO JUG, HRT, and CVJETNO ISTOK. At the bottom of the map, there is a scale of 1:10,000, a coordinate system of HTRS, and coordinates E = 457286.24, N = 5074177.63. A dropdown menu for 'Vrsta ugovora' is set to 'ODABERITE...', and the status 'Trenutno aktivnih korisnika: 54' is shown in the bottom right corner.





Izvor: APIS-IT

- Ukupno je do lipnja 2019. god. preuzeto podataka iz Porezne uprave za cca. **600.000** transakcija nekretnina (i redovito se dopunjuje)



## 4. Najčešće pogreške u elaboratima

A. Da li elaborat sadrži sve propisane elemente?

**Elementi procjemenog elaborata su:** zadatak, svrha, osnovica, metoda i postupak, podatci, zaključak i uporaba dokumenta (čl. 67. st.1., Pravilnik)

B. Prema čemu usporediti potreban sadržaj procjemenog elaborata?

**Propisano u čl. 68. Pravilnika i Uputama VPP-a**

C. Kako su propisani elementi prikazani?

Procjena vrijednosti nekretnine mora biti izrađena pažnjom dobrog stručnjaka, uzimajući u obzir sve raspoložive dokaze kako bi rezultat bio **održiv nakon provjere** (čl. 22. st.1., ZPVN)

Navedeno znači:

a) svaki navod treba biti točan, provjeren i argumentiran

b) prikaz treba biti prema načelima izrade tehničke dokumentacije pregledan, nedvosmislen i potpun



## 4. Najčešće pogreške u elaboratima

- *Svaki odabir parametara korištenih u procjeni vrijednosti nekretnina obvezno se obrazlaže u procjembenom elaboratu (čl. 5. st. 5., ZPVN)*
- *Procjenitelj je dužan procjembeni elaborat izraditi točno i u skladu s propisima i pravilima struke (čl. 9. st. 4., ZPVN)*
- *Podatci korišteni za izradu procjene vrijednosti nekretnine, osim osobnih podataka prema posebnom zakonu kojim se uređuje zaštita osobnih podataka, trebaju biti javno dostupni, uz precizno navođenje njihova izvora ili se izvor podataka treba priložiti procjembenom elaboratu (čl. 22. st. 2., ZPVN)*
- *Prilagodba s koeficijentima samo iz provjerenih izvora (znanstveni, državni i sl.) ili računski izvedeni iz tržišnih podataka (čl. 25. i 27., Pravilnik)*



Primjer dosadašnje pogrešne prakse, prema kojoj je procjenitelj na temelju iskustva (subjektivno) određivao čimbenike prilagodbe za tržišnu vrijednost nekretnine, što **nije dozvoljeno prema ZPVN-u**.

~~Sadašnja tržišna vrijednost nekretnine ( Stg ) računa se prema izrazu :~~

~~$$Stg = ( Cz + Sg \times Fkp \times Fp \times Fki ) \times FI \times Fpp + Kd$$
, gdje je~~

~~**Cz** – vrijednost zemljišta~~

~~**Sg** – sadašnja građevinska vrijednost~~

~~Faktori korekcije tržišne vrijednosti nekretnine :~~

~~**Fkp** – faktor korisne površine ( 0,80 – 1,20 )~~

~~**Fp** – faktor za poslovne objekte ( 1,00 – 1,50 ) : ovisi o vrsti objekta I nivou opremljenosti za obavljanje djelatnosti~~

~~**Fki** – faktor kvalitete izgradnje ( 0,20 – 1,50 ) : ovisi o izgrađenosti I opremljenosti objekta u odnosu na tipski, prosječni građevinski objekt izveden po srednjim standardima te o kvaliteti materijala I opreme.~~

~~**FI** – faktor lokacije ( 0,70 – 1,50 ) : ovisi o mikro-okaciji, prostornoj orijentaciji, infrastrukturi, katnosti, broju stambenih jedinica idr.~~

~~**Fpp** – faktor ponude I potražnje ( 0,20 – 2,00 ) : ovisi o trenutnoj ponudi I potražnji na tržištu nekretnina za navedenu lokaciju~~

~~**Kd** – vrijednost komunalnih i vodnih doprinosa~~

~~Ž. Uhlir - Specijalistički seminar "Procjena nekretnosti" - Zagreb, 2020.~~



IZRAČUN SADAŠNJE TRŽIŠNE VRIJEDNOSTI PREDMETNE NEKRETNINE

VRIJEDNOST OBJEKTA	Fkp	Fp	Fki	FI	Fpp	UKUPNO
2.218.384,35 kn	1,00	1,35	1,00	1,30	1,55	
UKUPNO:						6.034.560,02 kn

VRIJEDNOST ZEMLJIŠTA

OZNAKA Z.K.ČESTICE	P-m <sup>2</sup>	Kn/m <sup>2</sup>	FI	Fpp	UKUPNO
[REDACTED]	565,00	750,00	1,50	1,85	1.019.118,75 kn

REKAPITUALCIJA TRŽIŠNE VRIJEDNOSTI PREDMETNE NEKRETNINE

NEKRETNINA	P - m <sup>2</sup>	kn/m <sup>2</sup> ili €/m <sup>2</sup>	EUR	kn
VRIJEDNOST GRAĐEVINE	694,33	8.691,19 kn/m <sup>2</sup> 1.158,82 €/m <sup>2</sup>	804.608,00	6.034.560,02
VRIJEDNOST ZEMLJIŠTA	565,00	1.803,75 kn/m <sup>2</sup> 240,50 €/m <sup>2</sup>	135.882,50	1.019.118,75
VRIJEDNOST OSTALI [REDACTED] br.8.			4.469,00	303.517,50

TRŽIŠNA VRIJEDNOST NEKRETNINE

u cijelosti 2017.god.

7.357.196,27 kn  
 ili  
 980.959,50 €  
 ili  
 1.412,81 € / m<sup>2</sup>  
 ( 1 € = 7,5 kn )

**Primjer  
 namještanja  
 procjene  
 ili  
 kako od 2.2  
 mil. kn doći  
 do vrijednosti  
 od 6.0 mil. kn**



## Nastavak niza primjera dosadašnje pogrešne prakse – zabranjeno prema ZPVN-u

- jedinične cijene prema tabličnim prikazima (Kuna / m<sup>2</sup>)

- 1) 190,74 Kuna / m<sup>2</sup>
- 2) 53,38 Kuna / m<sup>2</sup>
- 3) 84,75 Kuna / m<sup>2</sup>

- Određivanje rezultata ponderiranom aritmetičkom sredinom:

$$\begin{aligned} & (190,74 \times 0,4) + (53,38 \times 0,3) + (84,75 \times 0,3) \\ & = 76,30 + 16,01 + 25,43 \\ & = \underline{117,74 \text{ Kuna / m}^2} \end{aligned}$$

**Ukupna vrijednost zemljišta (površina x jed. cijena):**

$$117,74 \text{ m}^2 \times 1.199,50 \text{ Kuna / m}^2 = 141.170,00 \text{ Kuna}$$

**TRZIŠNA VRIJEDNOST ZEMLJIŠTA:**

**141.170,00 Kuna**

vrijednosti	odstupanja
190,74	174%
53,38	51%
84,75	23%
<b>109,62</b>	



Isječak iz procjene s izmišljenim koeficijentima korekcije za poredbene nekretnine – postupak koji je zabranjen jer **predstavlja namještanje procjene.**

Dopušteno međuvremensko usklađenje prema indeksima DZS

PODACI O NEKRETNINAMA				
Nekretnina	Procjenjivana	Usporedna 1	Usporedna 2	Usporedna 3
Grad				
Lokacija	uz državnu promet	u gradu	u gradu	u gradu
Nekretnina	građ zem	građ zem	građ zem	građ zem
Izvor podataka	Nalog	izvadak	izvadak	izvadak
Vrsta podatka	namjera prodaje	kupoprodaja	kupoprodaja	kupoprodaja
Datum transakcije/objave	2Q2016.	1Q2013	4Q2014	4Q2014
Površina (m2)	694	490	950	950
Cijena (€)	-	6.003	33.944	33.943,50
Cijena po m2	-	12,3	35,7	35,7
<b>Protok vremena</b>				
HNB hedonistički index	2Q2016.	1Q2013	4Q2014	4Q2014
Vremensko usklađenje	80,2	85,7	80,5	80,5
Korigirana vrijednost po m2	-	-6,4%	-0,4%	-0,4%
	-	11,5	35,6	35,6
<b>KOEFICIJENTI ZA PRERAČUNAVANJE</b>				
Lokacija-kategorija (-20% do +20%)	dobra	dobra	loša	dobra
	-	0%	0%	0%
Korekcija izvora podataka (-15% do 0%)	nalog	realizirano	realizirano	realizirano
	-	0%	0%	0%
Veličina (-20% do +20%)	694	490	950	950
	-	-5%	5%	5%
Oblik (-20% do 20%)	izduženi	izduženi	izduženi	izduženi
	-	0%	0%	0%
Topografija (-20% do 20%)	ravno	ravno	ravno	ravno
	-	0%	0%	0%
Namjena (-20% do +20%)	stambena	stambena	stambena	stambena
	-	0%	0%	0%
Infrastruktura (-20% do +20%)	na zemljištu	na zemljištu	na zemljištu	na zemljištu
	-	0%	0%	0%
Ukupno korekcija	-	-5%	5%	5%
Korigirana vrijednost po m2	28,54	10,9	37,4	37,4

Izmišljeni koeficijenti



Datum prodaje	31.12.2015.	28.09.2015.	20.12.2016.	06.08.2014.	
Lokacija (detajniji podaci nalaze se u arhivi vještaka a nisu prikazani zbog odredbi Zakona o zaštiti osobnih podataka)					
	kat. čest.br.				
Kategorija zemljišta	I	I	I	I	
Izvor podataka o cijeni	eNekretnine	eNekretnine	eNekretnine	eNekretnine	
Prodajna cijena (kn)	259.591,59	160.000,00	113.500,00	100.000,00	
Srednji tečaj HNB-a na dan transakcije (kn/€)	7,635047	7,612639	7,531440	7,630507	
Prodajna cijena (€)	34.000,00	21.017,68	15.070,16	13.105,29	
Površina (m2)	1.413,00	839,00	602,00	544,00	
Cijena (€/m2)	24,06	25,05	25,03	24,09	
Indeks razvijenosti MRRFEU	Indeks razvijenosti poredbene lokacije (A)	102,52	102,52	83,76	87,73
	Indeks razvijenosti procjenjivane lokacije (B)	100,18			
	Koeficijent korekcije (B/A)	0,98	0,98	1,20	1,14
	Rezultat cijene nakon korekcije indeksa razvijenosti područja (€/m2)	23,51	24,48	29,94	27,51
	Kontrola (čl.4. st.1. Pravilnika $\leq \pm 30\%$ )	27,48%			
Međuvremensko izjednačenje ICSN	Bazni indeks na dan prodaje / ponude (A)	100,16	98,14	98,26	105,04
	Bazni indeks na dan vrednovanja (B)	100,93			
	Koeficijent korekcije (B/A)	1,01	1,02	1,03	0,96
	Rezultat cijene nakon međuvremenskog izjednačenja (€/m2)	23,69	24,92	30,75	26,43
Interkvalitativno izjednačenje	Utjecaj prava služnosti puta	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
	Utjecaj prava služnosti vodova	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
	Veličina zemljišta	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
	Lokacija	-10,00%	-10,00%	0,00%	0,00%
	Infrastruktura	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
	Oblik	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
	Ostalo (pogled, zona i sl.) - izvlaštenje	10,00%	10,00%	10,00%	10,00%
	Kontrola (čl. 19. Pravilnika $\leq \pm 40\%$ )	0,00%	0,00%	10,00%	10,00%
	Korrigirana cijena (€/m2)	23,69	24,92	33,83	29,07
Srednja vrijednost (€/m2)	27,88				

Pogrešna primjena indeksa razvijenosti

Ispravno međuvremensko izjednačenje

Izmišljeni koeficijenti



Procjenu vrijednosti zemljišta izračunao sam usporednom metodom. Ova metoda zahtjeva analizu niza usporednih transakcija te **nekretnina oglašanih za prodaju na tržištu**. Ovaj pristup je zasnovan na podacima sa tržišta ali se zasniva na dostupnost novijih i izravno usporedivih, transakcija koje su javno dostupne u smislu Regulative 575 EU čl. 199, što još uvijek nije situacija u RH.

**Moj pristup** utvrđuje vrijednost zemljišta po m<sup>2</sup>, a izračunava se **korištenjem koeficijenata za preračunavanje (u %)** kako bi uzeo u obzir razlike u kvaliteti, utrživosti i vrijednosti usporednih zemljišta sa procjenjivanim zemljištem.

Negativni koeficijenti za preračunavanje znače da je procjenjivana nekretnina zbog određenog aspekta „manje vrijedna“ dok pozitivni označavaju suprotno.

**Opći vrijednosni odnosi na tržištu nekretnina** uzimaju se u obzir primjenom koeficijenata za prilagodbu kojih vrstu i veličinu određuju, **temeljem iskustva i dostupnih podataka sa tržišta**. To nisu jedini mogući koeficijenti no oni predstavljaju, prema mom iskustvu, najvažnije kriterije koje je moguće uočiti i primijeniti

**PROCIJENJENA  
VRIJEDNOST ZEMLJIŠTA  
POREDBENOM METODOM**

**25.797,13 kn**

Tekstualna objašnjenja s kojima se nastoji otkloniti primjena propisa

**NAPOMENA: Dobiveni rezultati su empirijski, napravljeni u skladu sa trenutno važećom zakonskom regulativom. Mišljenja sam da se u bitnome razlikuju od **svanih vrijednosti zemljišta koja se postižu na predmetnim lokacijama.****

**Konkretno za predmetnu lokaciju vrijednost predmetnog zemljišta iznosila bi **105.000,00 kn.****



## Izvod iz Pravilnika:

### Koeficijenti za prilagodbu

#### Članak 25.

*Koeficijenti za prilagodbu u smislu ovog Pravilnika smatraju se osobito:*

- 1. koeficijenti za prilagodbu troškovne vrijednosti koji **se izvode** iz odnosa prikladnih kupoprodajnih cijena s odgovarajućim troškovnim vrijednostima, primjerice samostojećih obiteljskih kuća i obiteljskih kuća u nizu*
- 2. koeficijenti za prilagodbu financijsko-matematičke vrijednosti prava građenja ili katastarskih čestica opterećenih pravom građenja koji **se izvode** iz odnosa prikladnih kupoprodajnih cijena s odgovarajućim pravima građenja ili katastarskim česticama opterećenim pravom građenja.*

### Koeficijenti za preračunavanje

#### Članak 27.

- (1) Koeficijenti za preračunavanje koji **su propisani** u prilogu ovoga Pravilnika su: koeficijenti različite mjere građevinskog korištenja, koeficijenti za preračunavanje arondacijskih površina, koeficijenti za preračunavanje služnosti puta, koeficijenti za preračunavanje služnosti vodova.*
- (2) Za potrebe procjene vrijednosti nekretnina **moгу se izvesti** i drugi koeficijenti za preračunavanje razlika u vrijednosti drugih obilježja istovrsnih nekretnina.*



## Stručni pregled jednog procjemenog elaborata

Na temelju dostavljene dokumentacije može se utvrditi da:

1. naziv elaborata nije usklađen s odredbom članka 5. Zakona o procjeni vrijednosti nekretnine (NN 78/15., - nadalje u tekstu: Zakon),
2. nije vidljivo iz priložene dokumentacije da li osoba, koja je izradila elaborat, ispunjava propisane uvjete prema odredbi članka 3. stavak 2. i članka 9. stavak 1. Zakona,
3. u elaboratu nije priložena izjava procjenitelja o nepristranosti i neovisnosti koja je sastavni dio procjemenog elaborata sukladno odredbi članka 9. stavak 2. Zakona,
4. elaborat nema sve elemente, oblik i sadržaj koji su propisani odredbama članaka 67. i 68. Pravilnika o metodama procjene vrijednosti nekretnina (NN br. 105/15., - nadalje u tekstu: Pravilnik),
5. elaborat nije izrađen pažnjom dobrog stručnjaka jer ne sadrži sve raspoložive dokaze kako bi rezultat bio održiv nakon provjere sukladno odredbi članka 22. Zakona,
6. korišteni parametri tijekom postupka izrade procjemenog elaborata nisu obrazloženi kako je to propisano odredbom članka 5. stavak 5. Zakona,
7. U elaboratu se ne navodi da je izvršen očevid (zapisnik sa izvida) na lokaciji građevine kako je to propisano odredbama članaka 18. i 68. stavak. 5. Pravilnika,
8. U točki 2.4. elaborata – Namjena zemljišta na kojem je izgrađena zgrada, navodi se namjena zemljišta ali bez navođenja službenog broja i datuma javnog glasila gdje je objavljena odluka o donošenju prostorno-planske dokumentacije za predmetni obuhvat te se ne može utvrditi da li se u postupku izrade procjene vrijednosti nekretnine koristila važeća zakonska dokumentacija relevantna za izradu elaborata,
9. u elaboratu nije priložen dokument koji se može dokazati da je procjenitelj od nadležne institucije zatražio izvadak iz zbirke kupoprodajnih (ZKC),



10. odabir metode za procjenu vrijednosti nekretnine nije obrazložen na način propisan odredbom članka 23. stavka 2. Zakona,
11. pod točkom 6.1. elaborata - Vrijednost nekretnine dobivene poredbenom metodom, procjenitelj proizvoljno koristi faktore korekcije 0,80 i 0,95 ne navodeći njihov izvor i obrazloženje iako tom korekcijom mijenja jedinične vrijednosti procjenjivane nekretnine koji utječe na konačni rezultat procjene vrijednosti predmetne nekretnine,
12. pod istom točkom 6.1. elaborata procjenitelj navodi da je za dio građevine (Pogon) potrebna prilagodba drugoj namjeni ali ne navodi kojoj i da li za tu novu (pre)namjenu postoje određeni izdani akti te proizvoljno smanjuje vrijednosti nekretnine od – 5% do – 20% ne navodeći analizu (metodologija) i način obračuna troškova (troškovnik) potrebnih za adaptaciju i prilagodbu na koje se procjenitelj poziva u elaboratu,
13. za poredbene nekretnine (građevine) procjenitelj ne navodi njihove namjene (samo za zemljište) dok se procjenjivana nekretnina sastoji od dvije vrste namjena: proizvodni pogon i poslovne zgrade i prema tim obilježjima i adekvatnim površinama bilo je potrebno naći podudarne nekretnine podobne za izračun poredbenom metodom kojom će se procijeniti vrijednost nekretnine,
14. na str. 18. elaborata procjenitelj u obračunu upotrebljava koeficijent 1,25 za odstupanje od etalonske cijene građenja te time povećava vrijednost na korigiranu etalonsku cijenu koja sa množenjem s ukupnom površinom građevine mijenja ukupnu vrijednost procjenjivanje nekretnine (neboder s aneksom). Procjenitelj za upotrebu tog koeficijenta nema upisan izvor, analizu niti obrazloženje za korištenje (odredba članka 5. stavka 5. Zakona), a primjenom takvih podataka u izračunu direktno se utječe na konačni rezultat procjene vrijednosti nekretnine,



15. procjenitelj u svojim izračunima (elaborat str. 18 do 21) koristi i određene faktore prilagodbe iako ne navodi iz kojeg su izvora, kojom analizom je dobio upotrijebljenu vrijednost tih faktora od 1.10, 1.16 i 1,21 te ne obrazlaže razlog korištenja istih (odredba članka 5. stavka 5. Zakona) u tom izračunu. Odabirom tih faktora i načinom primjene istih djeluje se na konačni rezultat procjene vrijednosti nekretnine,
16. u elaboratu nema statističke obrade i izračuna sa isključivanjem neuobičajenih okolnosti,
17. u elaboratu nema niti zaključka s napomenom u vezi obračuna važećih poreza koji se primjenjuju prilikom prometa nekretnina,
18. u pretvaranju vrijednosti kuna u euro procjenitelj navodi samo koeficijent 7,50 ne navodeći iz koje institucije je tečajna lista korištena niti datum primjene tečajne liste s napomenom da li se radi o srednjem tečaju primijenjene valute,
19. u elaboratu se koristi tablični prikaz površina iz etažnog elaborata prethodnog stalnog sudskog vještaka koji nije priložen, a time nije niti moguće provjeriti iskazane površine prema odredbi članka 5. stavka 5. Zakona,
20. u točki 6. elaborata - Procjena nekretnine poredbenom metodom, koriste se podatci iz 4 transakcije kupoprodaje od kojih se 3 mogu provjeriti u eNekretninama. Za jednu od transakcija krivo je izračunat iznos kn/m<sup>2</sup> odnosno umjesto 11285 treba biti 9482 kn (elaborat - str. 23),
21. procjenitelj navodi u elaboratu da se koristio sa dva ugovora novijeg datuma ali ih u istom ne prilaže, sukladno odredbama Zakona o provedbi Opće uredbe o zaštiti podataka (NN br. 42/18), kako bi rezultat bio održiv nakon provjere sukladno odredbi članka 22. stavku 1. Zakona,



## Primjer onemogućavanja provjere podataka

Redni br. transakcije	Katastarska općina	Katastarska čestica	Površina katastarske čestice	Kupoprodajna cijena kn/m <sup>2</sup>	Nadnevak sklapanja kupoprodajnog ugovora	Vrsta građevinskog korištenja (namjena)	Mjera građevinskog korištenja (koeficijent iskoristivosti)	Kategorija zemljišta	Cjenovni blok
1.	Zelina		6.264,00	204,54	11.05.2018.	Građevinsko zemljište		1.	Sveti Ivan Zelina
2.	Zelina		2.688,00	89,57	20.04.2017.	Građevinsko zemljište		1.	Sveti Ivan Zelina
3.	Zelina		1.009,00	134,69	03.05.2016.	Građevinsko zemljište		1	Sveti Ivan Zelina
4.	Dugo Selo I		1.475,00	301,16	08.06.2017.	Građevinsko zemljište	1,2	1.	Dugo Selo građ. 2
5.	Dugo Selo I		935,00	197,86	30.01.2017.	Građevinsko zemljište	1,2	1.	Dugo Selo građ. 2
6.	Dugo Selo I		1.512,00	188,49	27.01.2017.	Građevinsko zemljište	1,2	1.	Dugo Selo građ. 2
7.	Dugo Selo I		512,00	351,56	12.12.2016.	Građevinsko zemljište	1,2	1.	Dugo Selo građ. 2
8.	Dugo Selo I		527,00	360,72	19.11.2015.	Građevinsko zemljište	1,2	1.	Dugo Selo građ. 2
9.	Dugo Selo I		1.512,00	126,32	06.03.2014.	Građevinsko zemljište	1,2	1.	Dugo Selo građ. 2
10.	Dugo Selo I		587,00	375,52	17.06.2013.	Građevinsko zemljište	1,2	1.	Dugo Selo građ. 2
11.	Dugo Selo I		1.355,00	245,55	20.09.2012.	Građevinsko zemljište	1,2	1.	Dugo Selo građ. 2
12.	Dugo Selo I		914,00	121,44	05.04.2017	Građevinsko zemljište	1,2	1.	Dugo Selo Kozinščak.
13.	Dugo Selo I		1.086,00	207,16	23.09.2016.	Građevinsko zemljište	1,2	1.	Dugo Selo Kozinščak.

Izvor: [ispu.mgipu.hr](http://ispu.mgipu.hr)

**Napomena: zbog zaštite osobnih podataka se na prikazuju točne lokacije katastarskih čestica, u slučaju potrebe podaci se mogu dobiti od procjenitelja**



**Pitanje: Da li zgrada na slici predstavlja vrijednost ili trošak?**

**Pitanje: Koji faktor korištenja (FK) odabrati za takvu zgradu?**

**Pravilnik, prilog 10.:** *Zgradu koja se ocjenjuje treba na dan vrednovanja, barem još za kraće vrijeme, koristiti u skladu s njenom namjenom ili takvo korištenje treba biti moguće. FK5 se ne odnosi na zgrade koje se ne mogu koristiti ili koje su spremne za rušenje.*

**Procjenitelj je takvu zgradu procijenio s FK4,5**

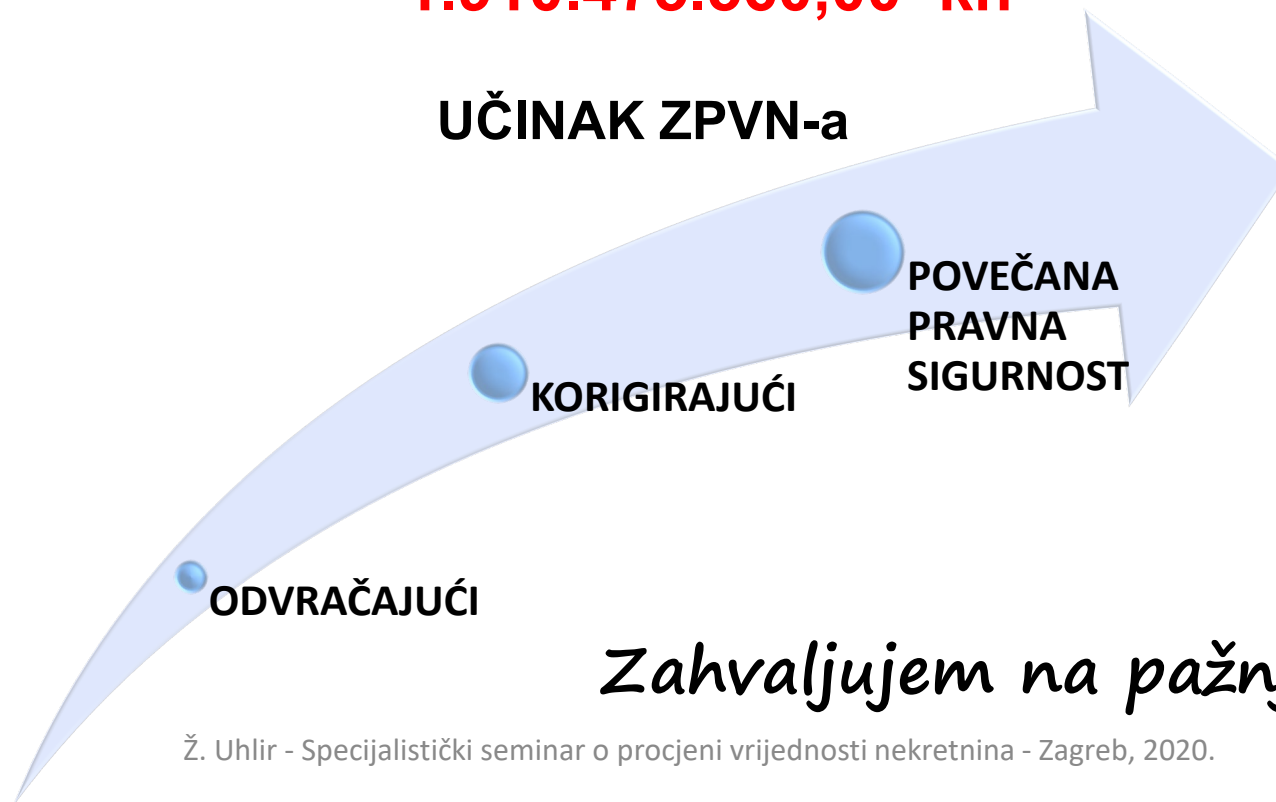


## 5. Zaključno

U 2018. i 2019. godini VPP je direktnom provjerom i izradom novih elaborata korigirao vrijednosti procjena za

**1.910.475.560,00 kn**

UČINAK ZPVN-a



*Zahvaljujem na pažnji, pitanja...*