

Temeljem čl. 12. st 1. alineja 1. i čl. 50. st. 4. Zakona o procjeni vrijednosti nekretnina („Narodne novine“, broj 78/15 – dalje u tekstu: ZPVN), Procjeniteljsko povjerenstvo Grada Zagreba (dalje u tekstu: povjerenstvo), na 3. sjednici održanoj 25. siječnja 2024. donosi

MIŠLJENJE

o načinu evaluacije površina u zbirci kupoprodajnih cijena iz kupoprodajnih ugovora te ugovora o najmu i zakupu za posebne dijelove nekretnine i njihove pripatke na području Grada Zagreba

1. Prilikom evaluacije površina iz kupoprodajnih ugovora te ugovora o najmu i zakupu za posebne dijelove nekretnine i njihove pripatke ukida se primjena koeficijenata korisne vrijednosti površina iz Priloga 1. Pravilnika o metodama procjene vrijednosti nekretnina („Narodne novine“, broj 105/15 - u daljnjem tekstu: Pravilnik).
2. Površina u prometu jednaka je površini stana ili poslovnog prostora (redak br. 9. i 11. u izvatku za kupoprodaju ili redak br. 7. i 8. u izvatku za najam i zakup) odnosno jednaka je površini vanjskog parkirnog mjesta, garaže, parkirno-garažnog mjesta, skladišta i spremišta (redak br. 7. i 8. izvatka za kupoprodaju ili redak 5. i 6. izvatka za zakup).
3. Termini „površina“ i „površina u prometu“ iz točke 2. ovoga mišljenja (dalje u tekstu: površina) preuzimaju se u zbirku kupoprodajnih cijena u iznosu i na načinu kako su iskazani u kupoprodajnom ugovoru te ugovoru o najmu i zakupu (dalje u tekstu: ugovor).
4. Površina se u pravilu odnosi na:
 - a. podnu površinu zatvorenog dijela stana ili poslovnog prostora bez površine njihovih pripadaka
 - b. podnu površinu vanjskog parkirnog mjesta, garaže, parkirno-garažnog mjesta, skladišta i spremišta ako su samostalne cjeline u uobičajenom poslovnom prometu nekretnina.
5. Ako su u površine u ugovoru iskazane dvostruko kao podne površine i kao preračunate površine odnosno reducirane za određeni koeficijent, u zbirku kupoprodajnih cijena upisuje se površina koja odgovara podnoj površini. Po analogiji se u zbirku kupoprodajnih cijena odvojeno upisuju površine njihovih pripadaka.
6. Prilikom evaluacije višestavnog stana ili poslovnog prostora u zbirku kupoprodajnih cijena upisuje se ukupna podna površina zatvorenog dijela, a u napomeni se odvojeno evidentiraju površine svake etaže ako su podatci raspoloživi.
7. U slučajevima kada je u ugovoru za stan ili poslovni prostor odvojeno iskazana kupoprodajna cijena odnosno najamnina ili zakupnina za druge samostalne prostorije (vanjskog parkirnog mjesta, garaže, parkirno-garažnog mjesta, skladišta i spremišta), takvi ugovori evaluiraju se kao odvojene transakcije.
8. Prilikom procjene vrijednosti stana, poslovnog prostora, vanjskog parkirnog mjesta, garaže, parkirno-garažnog mjesta, skladišta i spremišta temeljem izvatka koji sadrži podatak o površini

u prometu koji je preračunat primjenom Priloga 1. Pravilnika, potrebno je ujednačiti kriterij površine odnosno odabrati i obrazložiti jedinstveni poredbeni pokazatelj za izračun tržišne vrijednosti procjenjivane nekretnine.

9. Ovo mišljenje primjenjuju se na ugovore koji su evaluirani nakon 26. siječnja 2024.

O b r a z l o ž e n j e

Obrazloženje uz točku 1.

Primjena Priloga 1. Pravilnika o metodama procjene vrijednosti nekretnina („Narodne novine“, broj 105/15 - u daljnjem tekstu: Pravilnik) za preračunavanje površina u zbirci kupoprodajnih cijena iz kupoprodajnih ugovora te ugovora o najmu i zakupu za posebne dijelove nekretnine i njihove pripatke izazvala je određene dvojbe u dijelu stručne javnosti, kako slijedi:

- a) Svrha korisne vrijednosti stanova i drugih samostalnih prostorija je *uspostava vlasništva posebnog dijela* nekretnine odnosno za utvrđivanje udjela svakog pojedinog dijela nekretnine u cijeloj nekretnini (etažiranje), izraženog u razlomku s nazivnikom 10000, a definirana je čl. 74. st. 1. Zakona o vlasništvu i drugim stvarnim pravima („Narodne novine“, broj 91/96, 68/98, 137/99, 22/00, 73/00, 129/00, 114/01, 79/06, 141/06, 146/08, 38/09, 153/09, 143/12, 152/14, 81/15 i 94/17 – dalje u tekstu: ZV). Korisna vrijednost s sukladno čl. 74. st. 2. alineja 1. ZV-a izračunava iz *korisne površine* stana ili druge prostorije i odgovarajućih dodataka ili odbitaka. Alinejom 3. definirana je korisna površina kao *podna površina* stana ili druge samostalne prostorije, *umanjena za širinu zidova koji je prekidaju*. U korisnu površinu ne uzimaju se u obzir podrumске i tavanske prostorije koje po svojoj opremi nisu prikladne za stambene ili poslovne svrhe, kao ni stubišta, otvoreni balkoni, terase ili drugi pripatci. Razvidno je da se korisne površine utvrđuju bez koeficijenata za preračunavanje te da su stoga sukladne hrvatskoj normi HRN ISO 9836:2011.
- b) U uobičajenom poslovnom prometu nekretnina, raspolaže se posebnim dijelovima koji su tijekom povijesti etažirani bez jedinstvenog kriterija površine, u pravilu prema individualnim rješenjima pojedinog vještaka koji je izradio etažni elaborat. Naime, često nije poznato jesu li podne površine preračunate za određeni koeficijent ili nisu, je su li površine pripadaka uključene u ukupnu površinu posebnog dijela s koeficijentom ili bez njega, a ako se zdravorazumski čini da su koeficijenti korišteni, isti nisu poznati niti ih je moguće točno utvrditi bez dugotrajnih i skupih istraživanja etažnih elaborata i međuvlasničkih ugovora zbirki isprava zemljišnoknjižnog odjela. U slučaju Grada Zagreba, točno utvrđivanje površine, kao pretpostavka za primjenu korisnih vrijednosti površina, zahtijevalo bi provjeru najmanje 20.000 ugovora godišnje, što predstavlja nepremostivu prepreku za mjerodavno upravno tijelo Grada Zagreba. Stoga valja napustiti dosadašnju praksu evaluacije površine u prometu kao korisne vrijednosti površina.
- c) U slučajevima kada pojedini stan ili poslovni prostor imaju više samostalnih prostorija kao pripatke (u pravilu radi se o više vanjskih parkirnih mjesta, garaža i parkirno-garažnih mjesta)

primjena Priloga 1. Pravilnika znatno iskrivljuje podatak o površini u prometu u odnosu na podnu površinu zatvorenog dijela, a koja površina se znatno povećava. Slijedom toga, svrhovitost preračunavanja površina primjenom Priloga 1. Pravilnika jest dvojbeni i valja ju napustiti.

- d) Pojavile su se dvojbe o tome na koji način tržište cijeni druge samostalne prostorije ako su samostalne cjeline u uobičajenom poslovnom prometu odnosno kada se prodaju odvojeno od stana ili poslovnog prostora. Primjerice, primjena Priloga 1. Pravilnika implicira da jedinična tržišna vrijednost parkirno-garažnog mjesta iznosi 50 % a jedinična tržišna vrijednost vanjskog parkirnog mjesta iznosi 20 % jedinične tržišne vrijednosti stana ili poslovnog prostora. Navedeno je bitno poglavito kod novije gradnje u kojoj stanovi imaju veliki broj pripadaka nezanemarive površine koji uvelike povećavaju cijenu nekretnine (20-30%), a što nije bio slučaj do 90-tih godina prošloga stoljeća kada su stanovi imali balkone ili lođe manjih (gotovo zanemarivih) površina, a iste su u pravilu uključene u površinu stana primjenom koeficijenta iz tada važećeg standarda JUS U.C2.100 2002. Na zahtjev Procjeniteljskog povjerenstva Gada Zagreba, Služba za procjenu vrijednosti nekretnina je početkom godine 2024. analizirala eevaluirane podatke u zbirci kupoprodajnih cijena na okolnost odnosa između jedinične vrijednosti stana i jedinične vrijednosti drugih samostalnih prostorija na 7 odabranih lokacija. Nakon analize posebnih dijelova u građevinama izgrađenim unatrag nekoliko godina, utvrđena su znatna odstupanja u odnosu na Prilog 1. Pravilnika. Premda pojedini investitori deklaratorno primjenjuju koeficijente iz Priloga 1. Pravilnika, istodobno na vlastitim mrežnim stranicama i u ugovorima o kupoprodaji za spremišta i parkirna mjesta odvojeno iskazuju cijene koje se ne podudaraju sa spomenutim koeficijentima. Odstupanja u usporedbi s koeficijentima iz Priloga 1. Pravilnika kreću se od 25 - 40 % za garažno-parkirno mjesto, do 50 % za vanjsko parkirno mjesto odnosno do 100 % za vrtove. Razvidno je da su kupoprodajne cijene heterogene, da spomenuti koeficijenti nisu podudarni s tržištem nekretnina, da nezanemarivo iskrivljuju jedinične cijene te ih iz tog razloga valja napustiti.
- e) Ukidanjem primjene koeficijenta korisne vrijednosti površina iz Priloga 1. Pravilnika znatno će se pojednostaviti i ubrzati evaluacija u zbirci kupoprodajnih cijena svih posebnih dijelova nekretnine i njihovih pripadaka.
- f) Učinak na ovlaštenike prava pribavljanja podataka iz zbirke kupoprodajnih cijena je pozitivan. U izvatku iz zbirke kupoprodajnih cijena, osim podatka o površini u prometu koji se za posebne dijelove nekretnine izjednačuje s površinom u zemljišnoj knjizi odnosno ugovoru, ne dolazi do bilo kakve promjene u odnosu na dosadašnju normu i praksu. Očekuje se umjereno skraćivanje rokova za izdavanje odgovarajućih izvadata.

Obrazloženje uz točku 2. – 7.

Odredbe donose detaljna pravila za evaluaciju površina u zbirci kupoprodajnih cijena, iz kupoprodajnih ugovora te ugovora o najmu i zakupu, za posebne dijelove nekretnine i njihove pripadke, na području Grada Zagreba, za službenike Službe za procjenu vrijednosti nekretnina.

Obrazloženje uz točku 8.

Odredba se odnosi na potrebu ujednačenog postupanja s površinom u procjembenom elaboratu ako se u izvatku iz zbirke kupoprodajnih cijena razlikuju podatci o površini u prometu i površini u zemljišnoj knjizi odnosno ugovoru.

Obrazloženje uz točku 9.

Propisano je stupanje na snagu ovog stručnog mišljenja koje vrijedi do opoziva odnosno do donošenja odgovarajućeg stručnog mišljenja Visokog povjerenstva za evaluaciju podataka iz zbirke kupoprodajnih cijena iz čl. 19. st. 7. ZPVN-a uz implementaciju odgovarajućeg sustava u eNekretninama.

KLASA: 940-01/24-027/1

URBROJ: 251-11-31/01-24-3

Zagreb, 25. siječnja 2024.

PREDSJEDNIK
PROCJENITELJSKOG POVJERENSTVA
GRADA ZAGREBA

Branimir Mašćica, mag. zemljišnog menadžmenta

