



REPUBLIKA HRVATSKA

MINISTARSTVO GRADITELJSTVA
I PROSTORNOGA UREĐENJA
10000 Zagreb, Ulica Republike Austrije 20
Tel: 01/ 3782 444 Fax: 01/ 3772 822

KLASA: 371-01/17-01/484
URBROJ: 531-04-1-18-92
Zagreb, 19. studenoga 2018. godine

PREMA DOSTAVNOJ LISTI

PREDMET: Upute procjeniteljskim povjerenstvima županija, Grada Zagreba odnosno velikoga grada za pregled zaprimljenih procjembenih elaborata,
- upute, daju se

Poštovani,

Nakon provedbe prvog ciklusa upravnog nadzora nad radom stručnih službi i procjeniteljskih povjerenstava u velikim gradovima i županijama u provedbi Zakona o procjeni vrijednosti nekretnina ("Narodne novine" br. 78/2015. – u daljnjem tekstu: Zakon) i Pravilnika o metodama procjene vrijednosti nekretnina ("Narodne novine" br. 105/2015. – u daljnjem tekstu: Pravilnik), posebno se skreće pažnja na procjembene elaborate u kojima pojedini procjenitelji doslovno izmišljaju različite koeficijente (podatke) i na taj način svjesno iskrivljuju vrijednosti nekretnina.

Najčešće se koriste izmišljeni koeficijenti za preračunavanje u postupku interkvalitativnog izjednačenja prilikom korištenja poredbene metode za procjenu, opisanog u članku 4. stavku 1. točki 9. Zakona. U točki 20. istoga članka i stavka propisano je da se **koeficijenti za preračunavanje izvode** na temelju dovoljnog broja pribavljenih i evaluiranih podataka prikladnih kupoprodajnih cijena, odnosno iz tržišnih podataka, a što je dodatno naglašeno u članku 27. stavku 2. Pravilnika.

Ukoliko se procjenitelji koriste izmišljenim koeficijentima (podacima) tada svjesno odstupaju od:

1. temeljnog načela na kojem je zasnovan cijeli Zakon, a to je da se do tržišne vrijednosti nekretnine dolazi na temelju tržišnih podataka i drugih podataka koji su izvedeni iz tržišta nekretnina;
2. odredbe iz članka 5. stavka 5. Zakona, koji propisuje da se svaki odabir parametara korištenih u procjeni vrijednosti nekretnina obvezno obrazlaže u procjembenom elaboratu;
3. odredbe članka 9. stavka 4. Zakona, kojom se traži da procjene budu izrađene u skladu sa Zakonom;
4. međunarodnog načela iskazanog u članku 22. stavku 1. Zakona, da procjene moraju biti održive nakon provjere. Ukoliko su koeficijenti (podatci) izmišljeni, oni tada nisu provjerljivi.

Zaključno, ukoliko procjembeni elaborat sadrži izmišljene koeficijente (ili neke druge takve podatke) tada on nije izrađen u skladu sa Zakonom i pripadnim Pravilnikom, i isti je nevažeći, a procjenitelj podliježe prekršajnoj odredbi iz članka 66. Zakona. Izmišljanje podataka jednoznačno označava radnju namještanja procjene koja podliježe i kaznenim odredbama.

Posebno se skreće pažnja članovima procjeniteljskih povjerenstava da je njihova odgovornost sadržana u članku 291. Kaznenog zakona ("Narodne novine" br. 125/2011., 144/2012., 56/2015., 61/2015. i 101/2017.), ukoliko ne primijenjuju zakonske odredbe u svojem radu i dopuštaju da se procjene namještaju.

S poštovanjem,

DRŽAVNI KATAJNIK
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
46. Arhiva - ovdje