



P/10421994

REPUBLIKA HRVATSKA

MINISTARSTVO PROSTORNOGA UREĐENJA,
GRADITELJSTVA I DRŽAVNE IMOVINE

KLASA: 364-01/22-01/13

URBROJ: 531-14-2-25-44

Zagreb, 18.06.2025.

PREMA DOSTAVNOJ LISTI
n/r župani, gradonačelnik Grada Zagreba,
gradonačelnici velikih gradova

PREDMET: Nepravilnosti u primjeni i provedbi Zakona o procjeni vrijednosti nekretnina
- informacije, dostavljaju se

Poštovani,

Zakon o procjeni vrijednosti nekretnina („Narodne novine“, broj 78/15.) (dalje u tekstu: Zakon), na snazi je od 25. srpnja 2015. godine. Primjena odredbi Zakona od velike je važnosti za transparentnost na tržištu nekretnina čime se dodatno osigurava pravna sigurnost svih sudionika tržišta nekretnina.

Tijekom dosadašnje primjene i provedbe Zakona u praksi pokazalo se da postoji neujednačeno postupanje upravnih tijela, procjeniteljskih povjerenstava i procjenitelja, te da i dalje postoje slučajevi nerazumijevanja i nepravilne izrade procijene vrijednosti nekretnina, kao i otpor pojedinaca glede primjene odredbi Zakona.

Najčešće nepravilnosti i nerazumijevanja u primjeni i provedbi Zakona i propisa donesenih na temelju Zakona su:

1. **Neujednačen angažman procjeniteljskih povjerenstava** u davanju stručnih prijedloga i mišljenja a posebno glede davanja mišljenja o usklađenosti izrađenih procjembenih elaborata s odredbama Zakona. Postoje značajna odstupanja u boroju godišnje izdanih mišljenja pojedinih procjeniteljskih povjerenstava te roku izdavanja mišljenja. Upravna tijela i procjeniteljska povjerenstva moraju razvijati svoje sposobnosti kako bi bila na što većoj usluzi javnopravnim tijelima, gospodarstvu i građanima. Radi učinkovitijeg upravljanja i raspolaganja nekretninama u javnom vlasništvu potrebno je ubrzati izdavanje mišljenja o usklađenosti izrađenih procjembenih elaborata s odredbama ovoga Zakona.
2. **Neažurno i nepravovremeno izdavanje podataka iz zbirke kupoprodajnih cijena** (dalje u tekstu: zbirka) od strane nadležnih upravnih tijela županije, Grada Zagreba odnosno velikoga grada. Sukladno odredbi članka 16. stavka 1. točaka 3. i 5. Zakona, izuzetno je važno da podaci u sustavu eNekretnine budu kvalitetno evaluirani od strane nadležnih upravnih tijela te pravovremeno izdani na pojedini zahtjev. Upravna tijela trebaju podatke iz zbirke izdavati u što kraćem roku, a najkasnije u roku 30 dana od dana dostave urednog zahtjeva za izdavanje podataka procjenitelja. Nepravovremenost prilikom izdavanje izvadaka iz zbirke od strane upravnih tijela otežava procjenu vrijednosti nekretnina i čini je neizvjesnom te procjenitelja potiče da pribavi podatke na nezakonit način što procjenitelju daje manevarski prostor i mogućnost namještanja procjene.

3. **Pribavljanje podataka iz zbirke protivno Zakonu.** Samostalno pribavljanje podataka iz zbirke od strane procjenitelja, nije u skladu s odredbom članka 57. stavka 4. Zakona, što je razlog za ne prihvaćanje procjembenog elaborata.
4. **Neispravno određivanje zadatka procjenitelju od strane naručitelja.** Prema odredbi članka 67. stavka 2. Pravilnika o metodama procjene vrijednosti nekretnina („Narodne novine“ br. 105/15.) (dalje u tekstu: Pravilnik) zadatak izdaje naručitelj procjembenog elaborata, a isti obuhvaća prostornu identifikaciju nekretnine, dan vrednovanja i dan kakvoće. Primijećeni su slučajevi da naručitelj u zadatku navodi da su dan kakvoće i dan vrednovanja jednaki danu izrade procjembenog elaborata. Navedeno nije pravilno odnosno realno jer procjenitelj na temelju tih podataka obavlja očevid i predaje zahtjev za izdavanje podataka iz zbirke, te s daljnjom izradom same procjene može početi tek nakon izdavanja izvotka iz zbirke, pa naknadno može odrediti datum izrade procjembenog elaborata. Inače u procjenama dan kakvoće i dan vrednovanja mogu biti različiti, a mogu biti određeni i u povijesti. Ipak, najčešće su dan kakvoće i dan vrednovanja jednaki, kao i dan očevida jer se prilikom očevida utvrđuje stvarno stanje nekretnine na taj dan.
5. **Nerazumijevanje načela prethodnog učinka od strane pojedinih sudionika u postupcima osiguranja dokaza i postupcima izvlaštenja.** Zakon je čuvar vlasništva u postupcima izvlaštenja i predstavlja vrhunac pravne zaštite. Rješenjem Ustavnog suda Republike Hrvatske od 8. lipnja 2021. godine (U-I-1838/2016) odbačene su sve primjedbe na Zakon i potvrđena njegova puna primjena od trenutka stupanja na snagu, kao i na ranije započete postupke izvlaštenja. Tržišna vrijednost trajnih površina javne namjene (članak 47. stavak 1. Zakona) kao i budućih površina javne namjene (članak 49. Zakona) utvrđuje se prema načelu prethodnog učinka. U slučaju kada se buduće površine javne namjene procjenjuju u svrhu ostvarivanja moguće kupoprodaje između slobodno ugovorenih strana, procjena se isto tako provodi načelom prethodnog učinka. Primjenjujući načelo prethodnog učinka potrebno je utvrditi uporabno svojstvo nekretnine. Prema odredbi članka 4. stavka 1. točke 43. Zakona uporabno svojstvo nekretnine je stanje odnosno kakvoća nekretnine njezine promjene namjene koja je povod izvlaštenja, odnosno prije isključivanja zemljišta buduće javne namjene iz daljnjeg konjunktornog razvoja u smislu privatnoga gospodarskog korištenja i stvaranja dobiti (načelo prethodnog učinka). Pomoću takvog pristupa nekretnina se vraća u stanje odnosno kakvoću koja joj je osiguravala vrijednost. Prenamjenom iz privatnog gospodarskog korištenja u buduću površinu javne namjene, nekretnine nisu trenutačno i kategorički isključene s tržišta nekretnina, kao što je to popisano za javna dobra u općoj ili javnoj uporabi, ali je činjenica da je nova namjena značajno ograničila (okrnjila) mogućnost privatnog gospodarskog korištenja i otuđivanja jer će nekretnine u budućnosti dobiti točno određenog javnopravnog vlasnika. Zbog navedenog od posebnog je interesa za vlasnika pravilno određivanje dana kakvoće koji nekretnini vraća izgubljena obilježja koja su joj određivala vrijednost. Stoga je načelo prethodnog učinka glede naknade za izvlaštenje nekretnine zaštitnik vrijednosti, te nitko nakon provedenog postupka izvlaštenja ne smije biti na gubitku, ali niti na dobitku. To znači da izvlaštenik ne može dobiti veću naknadu od onoga što je uživao u svojem vlasništvu. Primjerice, ako je prije prenamjene u buduću površinu javne namjene zemljište bilo trgovačke namjene, tada će se vlasniku po osnovi naknade za gubitak prava utvrditi iznos naknade u visini sadašnje tržišne vrijednosti zemljišta trgovačke namjene. Ako je zemljište bilo stambene namjene, tada će se po tom osnovu utvrditi iznos naknade u visini sadašnje tržišne vrijednosti zemljišta upravo stambene namjene. Ako se radilo o zemljištu koje je ranije bilo namijenjeno poljoprivredi, tada će se utvrditi iznos naknade u visini sadašnje tržišne vrijednosti zemljišta poljoprivredne namjene. Načelo prethodnog učinka univerzalno se primjenjuje u postupku procjene neovisno da li se radi o nekretnini smještenoj u urbanom ili ruralnom području. Ovime se upravo dokazuje da su iznosi

naknade prema mjerodavnim odredbama Zakona u razumnom odnosu s vrijednošću izvlaštene nekretnine odnosno da nije poremećena poštena ravnoteža između prava pojedinca na mirno uživanje svog vlasništva i zahtjeva javnog interesa.

6. **Netransparentno predstavljanje nekretnine od strane procjenitelja.** U procjembenom elaboratu sve činjenice trebaju biti jasno i transparentno predstavljene kako bi njegov rezultat bio održiv nakon provjere sukladno članku 22. stavku 1. Zakona. Procjenitelj mora ovisno o danu kakvoće jasno i transparentno predstaviti kakvoću odnosno sva obilježja nekretnine razmatrajući prostorno-plansku i ostalu dokumentaciju, kao i stvarno stanje utvrđeno očevdom.
7. **Netransparentno dokazivanje da poredbene nekretnine imaju dovoljno podudarnih obilježja s procjenjivanom nekretninom.** Procjenitelj mora predstaviti sva obilježja (obilježja, daljnja obilježja i posebno značajna obilježja) nekretnine koju procjenjuje i poredbenih nekretnina te dokazati njihovu usporedivost sukladno članku 19. i 35. Pravilnika.
8. **Nepravilno korištenje koeficijenata prilikom procjene vrijednosti nekretnina.** Procjenitelj niti u jednom dijelu procjembenog elaborata ne može uključivati i koristiti neargumentirane podatke. Dopusštena je uporaba samo parametara i koeficijenata koji su javno objavljeni iz provjerljivih izvora (propisi, znanstveni i stručni članci, stručna literatura i sl.) ili računski izvedeni iz tržišnih podataka, dok je svaki drugi način rada protivan odredbama Zakona. Ukoliko procjenitelj nije naveo njihov izvor ili računski dokazao kako je do njih došao, isti se smatraju paušalnim i izmišljenim koeficijentima koji iskrivljuju procjenu vrijednosti nekretnina, odnosno procjena se smatra namještenom.
9. **Nepravilno korištenje koeficijenata iz Priloga 5. Pravilnika.** Vrednovanje obilježja stambenog prostora u višestambenoj zgradi pomoću Priloga 5. Pravilnika se ispravno provodi koeficijentima prema izrazu: $K_p = ax_{kk} + bx_{ko} + cx_{kgps} + dx_{kuo} + ex_{ksks}$, na način da se izračunom određenih parametara utvrdi K_p predmetne nekretnine i utvrde K_p za sve poredbene nekretnine. Zatim se faktor korekcije svake poredbene transakcije utvrđuje odnosom $K_{pPROCJENJIVANA}/K_{pPOREDBENA}$ te se svaki dobiveni faktor korekcije množi s jediničnom cijenom poredbene nekretnine. Drukčiji pristup navedenom vrednovanju smatra se netočnim te iskrivljuje prilagodbu poredbenih cijena. Ako procjenitelj ne može odrediti ispravno navedene koeficijente, tada je bolje da iste ne koristi.
10. **Nepravilno korištenje koeficijenata za preračunavanje zbog odstupanja u mjeri građevinskog korištenja zemljišta.** Ako postoje odstupanja u mjeri građevinskog korištenja odnosno koeficijenata iskoristivosti (k_i) između procjenjivane i poredbenih nekretnina iste je potrebno izjednačiti pomoću koeficijenata za preračunavanje. Pritom je bitno razmatrati namjenu građevinskog zemljišta. U slučaju zemljišta stambene ili pretežito stambene namjene, sukladno odredbi članka 20. stavka 1. Pravilnika, primjenjuju se koeficijenti za preračunavanje iz Priloga 11. Pravilnika. Kada se radi o razlikama u mjeri građevinskog zemljišta čija je namjena ili pretežita namjena stvaranje prihoda, sukladno članku 21. Pravilnika, općenito će se primjenjivati linearni pristup koji podrazumijeva utvrđivanje odstupanja odnosom k_i/k_i . Osnova navedenog linearnog pristupa zagovara ideju da je povećanje k_i razmjerno povećanju vrijednosti zemljišta. Točnije rečeno, jedinična cijena zemljišta za poredbenu nekretninu množi se s koeficijentom dobivenim iz omjera $KP = k_iPROCJENJIVANA/k_iPOREDBENA$.
11. **Procjena najma ili zakupa suprotno propisanim pravilima Zakona i Pravilnika.** Pojedini procjenitelji neutemeljeno rade otklon od Zakona u slučaju procjene najma odnosno zakupa te podatke pribavljaju suprotno Zakonu. Zakon se primjenjuje za sve vrste nekretnina i naplatne promete nekretnina (kupoprodaja, najam, zakup, pravo građenja, pravo služnosti), kao i za nekretnine za koje ne postoji tržište. Vrsta pravnog posla koji nastaje kao posljedica izrade procjembenog elaborata ovisi o zadatku naručitelja i svrsi s

kojom se procjembeni elaborat izrađuje. Neovisno o vrsti pravnog posla procjenitelj je dužan poštivati metodologiju i način izrade procjembenog elaborata propisan Zakonom i propisima donesenim na temelju ovoga Zakona.

12. **Višestruko zaokruživanje vrijednosti u procjembenim elaboratima.** Višestruko zaokruživanje vrijednosti (npr. zaokruživanje poredbenih vrijednosti u postupku međuvremenskog izjednačenja, interkvalitativnog izjednačenja, statističke obrade, rekapitulacije i dr.) iskrivljuje konačnu procijenjenu vrijednost. Zaokruživanje u procjembenim elaboratima je potrebno raditi jedino na konačnoj procijenjenoj vrijednosti koja predstavlja konačni sud o procijenjenoj vrijednosti nekretnine, te istu iskazati u Zaključku. Procijenjenu vrijednosti nekretnine je potrebno iskazati sukladno Uputi o načinu zaokruživanja procijenjenih vrijednosti povodom uvođenja eura kao službene valute u RH od 08.05.2023. godine, koja je dostupna na mrežnim stranicama Ministarstva.
13. **Nerazlikovanje čistih prihoda od ukupnih prihoda kod prihodovne metode.** U pojedinim slučajevima je uočeno da procjenitelji prilikom korištenja izraza za jednotračnu prihodovnu metodu $PV = PG \times M$ (članak 41. Pravilnika), pretvorbom formule $PG = PV/M$ izvede čisti prihod građevine kojeg pogrešno smatraju najamninom/zakupninom. Navedeni iznos ne može predstavljati najmninu jer se do čistih prihoda dolazi na način da se od ukupnog prihoda oduzmu troškovi gospodarenja (čisti prihod = ukupni prihod – troškovi gospodarenja). Ukupni prihodi su prihodi od najma. Stoga se do najamnine odnosno ukupnih prihoda dolazi tako da se čistim приходima dodaju troškovi gospodarenja. Prema odredbama članka 44. do 48. Pravilnika u troškove gospodarenja ubrajaju se: troškovi upravljanja nekretninom, troškovi održavanja, rizik od gubitka najamnine/zakupnine i pogonski (režijski) troškovi (koje često snosi najmoprimac).
14. **Neispravan izračun turističkog najma.** Izmakla dobit/korist za vlasnike stanova i ostalih nekretnina kojima se služe zaštićeni najmoprimci može se povezati s procjenom najamnine odnosno zakupnine koja se u pravilu odnosi na jednogodišnje razdoblje. Procjena turističkog najma odnosno cijena kratkoročnog najma stambenih prostora za koje se procjenitelji koriste podacima o cijenama dnevnog najma koje su oglašene (primjerice na internetskim stanicama Booking.com. ili Airbnb.com) nisu prihvatljive jer nisu održive nakon provjere sukladno odredbi članka 22. stavka 1. Zakona. Takvi podaci su proizvoljni, te procjenitelj po vlastitom odabiru koristi cijenu dnevnog najma za jedan mjesec na temelju oglašene cijene najma za jednu noć. Radi se o oglašenim cijenama, koje se ne mogu okarakterizirati kao vjerodostojni podaci, a uz koje nisu poznati jasni podaci o samoj nekretnini i njezini parametri (obilježja) bitni za procjenu vrijednosti nekretnina. Isto tako, cijene kratkoročnog najma stana nikako ne mogu biti korištene kao da se radi o kontinuiranom dugoročnom najmu, jer se radi o dva potpuno različita oblika korištenja stanova koji se razlikuju po stvarnom trajanju i cijeni. Podaci koje objavljuju institucije na svojim mrežnim stranicama, kao što je Turistička zajednica grada ili županije, Hrvatska gospodarska komora te Sveučilišta u Republici Hrvatskoj, kao i Instituti u RH, mogu se smatrati prikladnim za korištenje u procjeni vrijednosti nekretnina.

Posebno napominjemo na postojeća prava i obveze svih u predmetima procjena vrijednosti nekretnina, a s obzirom da se u tim predmetima radi o značajnim sredstvima. Ako procjenitelj odbija uskladiti procjembeni elaborat s odredbama Zakona odnosno primjenjivati Zakon, treba ga jasno upozoriti, a prema potrebi i pokrenuti mehanizam zaštite Zakona kroz prekršaje ili prijavu za nesavjestan rad kod Ministarstva pravosuđa, uprave i digitalne transformacije.

S poštovanjem,


DRŽAVNI TAJNIK
mr.sc. Željko Uhlir

Dostaviti (e-poštom):

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