

Najčešće pogreške prilikom izrade procjene vrijednosti nekretnina

Zbirni podatci

Datum dokumenta: 6.11.2015 0:00:00

Izvor: Ministarstvo graditeljstva i prostornog uređenja

Područje: Gradnja

[Poveznica do dokumenta na portalu IUS-INFO](#)

Tekst

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 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 izrijeком 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.