



## REPUBLIKA HRVATSKA

MINISTARSTVO GRADITELJSTVA  
I PROSTORNOGA UREĐENJA

10000 Zagreb, Ulica Republike Austrije 20  
Tel: 01/ 3782 444 Fax: 01/ 3772 822

KLASA: 371-01/19-01/166  
URBROJ: 531-04-1-2-19-4  
Zagreb, 29. travnja 2019. godine

GRAD LUDBREG  
Gradsko vijeće  
n/r Petra Horvat  
n/r Mirjana Novak  
42230 Ludbreg, Trg Svetog Trojstva 14

**PREDMET:** Usklađenost procjembenih elaborata s odredbama Zakona o procjeni vrijednosti nekretnina, Pravilnika o metodama procjene vrijednosti nekretnina i drugih propisa iz područja procjene vrijednosti nekretnina  
- Obavijest, dostavlja se

Poštovani,

izvršen je pregled dostavljenih procjembenih elaborata br. 0612/2018 i 0112/2018 (dalje u tekstu: PE-i) izrađenih u prosincu 2018. godine po stalnom sudskom vještaku za graditeljstvo i procjenu nekretnina Vladimiru Zadravcu, struč.spec.ing.aedif., (dalje u tekstu: procjenitelj) iz Varaždina, V. Vežića 10, u pravnoj osobi trgovačkom društvu VIP d.o.o. Varaždin kojim je utvrđena tržišna vrijednost nekretnina na k.č. br. 2393/1 i 878 upisane u zk. ul. br. 7704 u k.o. Vinogradi Ludbreški odnosno na k.č. br. 1244/2 upisane u zk. ul. br. 3103 u k.o. Ludbreg te na k.č. br. 1243/4, 1243/5 i 1243/6 upisanih u zk. ul. br. 3026 u k.o. Ludbreg.

Nakon pregleda izrađenih PE-ova, po spomenutom procjenitelju, utvrđene su određene nepravilnosti u postupku i načinu izrade PE-a.

Utvrđeno je, između ostalog, da je u postupku izrade PE-a procjenitelj jednu nekretninu paušalno odredio kao ruševnu, dok istovremeno ostale (istih konstrukcija i stanja) vrednuje i za njih radi izračun iako ih je trebao, s obzirom da su u istom stanju kao nekretnina koju je odredio za rušenje (opis i fotodokumentacija), također odrediti za rušenje te u daljnjem postupku izrade PE-a utvrditi njihove troškove rušenja i odvoza na komunalni deponij.

Samo zbog takve pogrešne primjene postupka izračuna, dobivenu ukupnu vrijednost u PE-u, bilo je potrebno umanjiti za dobiveni iznos ruševnih nekretnina (uz dodavanje troškova rušenja i odvoza) kako bi se utvrdila tržišna vrijednost procjenjivanih nekretnina.

U pregledu PE-a utvrđene su i druge nepravilnosti kao npr. primjena izmišljenih koeficijenata, povećavanje površina iz neto u bruto bez obrazloženja koje vrijednosti koeficijenata su korištene za njihovu pretvorbu, navođenje jedinične cijene troškova gradnje bez elaboriranja i obrazloženja, paušalno određivanje komunalnog doprinosa bez navođenja važećeg izvora, provođenje jedinstvenog postupka za nekretnine na više katastarskih čestica, iako se dvije nalaze u različitim zonama namjene (gospodarska i mješovita) te sukladno tome

imaju i različita obilježjima, pa ni dobiveni rezultat na takav način ne može biti relevantan odnosno sve navedeno protivno je odredbama članka 5. stavak 5. i članka 22. stavak 1. Zakona.

Izrađeni PE-i, na temelju kojih se donose odluke i druga rješenja u daljnjim postupcima moraju biti izrađeni sukladno odredbama članka 9. stavak 4. Zakona.

Nadalje, predmetne izrađene PE-ove Grad Ludbreg je morao, prije prihvaćanja, dostaviti nadležnom procjeniteljskom povjerenstvu na mišljenje, sukladno odredbi članka 12. stavak 1. podstavak 3. Zakona o procjeni vrijednosti nekretnina (NN 78/15., – nadalje u tekstu Zakon), te bi se već u tom postupku utvrdilo da pogrešan pristup procjenitelja rezultira pogreškom u procjeni za milijunski iznos, što je protivno odredbama članka 67. Zakona o lokalnoj i područnoj (regionalnoj) samoupravi („Narodne novine“, br. 33/01, 60/01, 129/05, 109/07, 125/08, 36/09, 36/09, 150/11, 144/12, 19/13, 137/15, 123/17) kojim je propisano da sve pokretne i nepokretne stvari te imovinska prava koja pripadaju jedinici lokalne, odnosno (područne) regionalne samouprave čine njezinu imovinu te da jedinica lokalne samouprave, odnosno područne (regionalne) samouprave mora upravljati, koristiti se i raspolagati svojom imovinom pažnjom dobrog gospodara.

Slijedom navedenog, može se utvrditi da su predmetni PE-i izrađeni protivno odredbama Zakona i kao takvi nevažeći odnosno nisu relevantni dokumenti za uporabu, sukladno odredbi članka 67. stavak 8. Pravilnika o metodama procjene vrijednosti nekretnina (NN 105/15), na temelju kojih se mogu donijeti isprave (odluke) u daljnjim postupcima, u kojima su izrađeni predmetni PE-i prethodne radnje, koje rezultiraju znatnim financijskim posljedicama.

Protiv procjenitelja ovo Ministarstvo će pokrenuti postupak sukladno odredbi članka 66. Zakona odnosno optužni prijedlog proslijediti na postupanja nadležnom tijelu zbog sumnje u kazneno djelo sukladno odredbi članka 291. Kaznenog zakona (NN 125/11, 144/12, 56/15, 61/15, 101/17, 118/18).

S poštovanjem,



Dostaviti:

1. Naslovu
2. Arhiva - ovdje