

XV.

PROCJENA VRIJEDNOSTI NEKRETNINA  
*REAL ESTATE VALUATION*

---



**Tema:** **PROCJENA VRIJEDNOSTI NEKRETNINA**  
**Theme:** **REAL ESTATE VALUATION**

**Predavanje:** **RAZVITAK SUSTAVA ZA PROCJENU VRIJEDNOSTI NEKRETNINA I UPRAVNI NADZOR NAD PROVEDBOM ZAKONA**  
**Lecture:** **DEVELOPMENT OF REAL ESTATE VALUATION SYSTEM AND ADMINISTRATIVE SUPERVISION OF THE IMPLEMENTATION OF ACT**

*Predavač, tvrtka i adresa / Lecturer, firm and address:*

*mr. sc. oecc. Željko Uhlir, dipl. ing. građ. / MSc. Oecc, MCE., Ministarstvo graditeljstva i prostornoga uređenja / Ministry of Construction and Physical Planning, Zagreb, Hrvatska / Croatia, zeljko.uhlir@mgipu.hr*

### **Sažetak**

Zakon o procjeni vrijednosti nekretnina (NN 78/15) (ZPVN) stupio je na snagu 15. srpnja 2015. godine. Nakon više od 70 godina pravne praznine na području vrednovanja nekretnina, donošenjem propisa omogućeni su razvitak struke i uspostava sustava za procjenu vrijednosti nekretnina u Republici Hrvatskoj. Od 2015. godine kontinuirano se razvija sustav za procjene. Započelo se s jednokratnim prijenosom podataka o prometu nekretnina od 2012. do 2015. godine iz Ministarstva financija, Porezne uprave u aplikaciju eNekretnine, posebno izgrađenu za procjene. Aplikacija eNekretnine nalazi se u Informatičkom sustavu prostornog uređenja (ISPU) Ministarstva graditeljstva i prostornoga uređenja (MGIPU). Do kraja 2018. godine u eNekretninama kontinuirano je preneseno podataka za više od 550.000 transakcija nekretnina i napravljene su brojne modifikacije u sklopu kojih je i plan približnih vrijednosti. Sustav je omogućio prijenos i izdavanje podataka nužnih za izradu procjena, ali i redovito izdavanje smjernica i ujednačavanje prakse procjenitelja putem rada procjeniteljskih povjerenstava i Visokog procjeniteljskog povjerenstva (VPP). Tijekom 2018. godine VPP je ostvario kumulativne korekcije procjena u iznosu od 1,8 mlrd. kn. S obzirom na dugogodišnje odsustvo bilo kakvih propisa za izradu procjena, MGIPU redovito provodi upravni nadzor nad provedbom ZPVN-a.

*Ključne riječi: Zakon, eNekretnine, visoko procjeniteljsko povjerenstvo, smjernice za izradu procjena*

### **Summary**

The Real Estate Valuation Act (OG 78/15) (ZPVN) entered into force on 15 July 2015. After more than 70 years of legal gaps in the area of real estate valuation, the adoption of regulations enabled the development of the profession and the establishment of a real estate valuation system in the Republic of Croatia. Since 2015, a system for valuation has been in continuous development, starting with a one-time transfer of real estate traffic data for the period 2012–2015 from the Tax Administration of the Ministry of Finance to the eNekretnine application, specifically designed for valuations. The eNekretnine application is part of the Physical Planning System (ISPU) of the Ministry of Construction and Physical Planning (MGIPU). By the end of 2018, data on over 550,000 real estate transactions have been transferred to eNekretnine and numerous modifications have been made, including an approximate value plan. The system has enabled the transfer and issuance of data necessary to make valuations, but also the regular issuance of guidelines and the harmonization of valuers' practice through the work of valuation committees and the High Valuation Committee (VPP). In 2018, VPP generated HRK 1.8 billion in cumulative adjustments of valuations. Given that there was no legislation whatsoever governing the field of valuation until recently, MGIPU regularly carries out administrative supervision of the implementation of the ZPVN.

*Key words: Act, eNekretnine, High Valuation Committee, guidelines for real estate valuation*



**Tema:** **PROCJENA VRIJEDNOSTI NEKRETNINA**  
**Theme:** **REAL ESTATE VALUATION**

**Predavanje:** **PROCJENA GOLFSKOG RESORTA „LARUN“**  
**Lecture:** **VALUATION OF LARUN GOLF RESORT**

*Predavač, tvrtka i adresa / Lecturer, firm and address:*

*dr. sc. Dean Čizmar, dipl. ing. građ. / PhD. CE, Tehničko veleučilište u Zagrebu / Zagreb University of Applied Sciences, Zagreb, Hrvatska / Croatia, dcizmar@tvz.hr*  
*Tomislav Perković, dipl. ing. arh. / M. Arch, MRICS, Realist, Zagreb, Hrvatska / Croatia, tomlav.perkovic@realist.hr*

### **Sažetak**

Procjenjivana nekretnina (buduće golfsko igralište „Larun“) nalazi se u općini Tar-Vabriga, južno od naselja Vabriga te sjeverno od naselja Červar-Porat na Istarskom poluotoku. Na predmetnoj nekretnini, osim golfskog igrališta s 18 rupa, planirana je gradnja hotela s pet zvjezdica, oko 70 luksuznih vila s bazenima i 18 apartmanskih zgrada, sveukupno s 1200 ležaja. Cjelokupna ploština zahvata iznosi oko 70 ha. U radu se na praktičnom primjeru prikazuje metodologija procjene golfskog igrališta s pratećim sadržajima sukladno Zakonu o procjeni vrijednosti nekretnina (ZPVN), NN 78/15, Pravilniku o metodama procjene vrijednosti nekretnina (NN 105/2015) te Smjernicama za procjenu vrijednosti golfskih igrališta.

*Ključne riječi: golfsko igralište, tržišna vrijednost nekretnine, smjernice za procjenu vrijednosti golfskih igrališta*

### **Summary**

The evaluated property (future golf course „Larun“) is located in the Tar-Vabriga municipality, south of the village of Vabriga and north of the settlement Červar-Porat on the Istrian peninsula. Apart from the golf course with 18 holes, a 5-star hotel, 70 luxury villas with pools and 18 apartment buildings, with 1,200 beds in total, will be constructed on the property. The project covers an area of around 70 ha. The lecture will demonstrate on a practical example the methodology for valuation of the golf course with accompanying amenities pursuant to the Real Estate Valuation Act (OG 78/15), the Rule on Real Estate Valuation Methods (OG 105/2015) and the Guidelines for Valuation of Golf courses.

*Key words: golf course, market value of real estate, Guidelines for Valuation of Golf courses*



**Tema: PROCJENA VRIJEDNOSTI NEKRETNINA**

**Theme: REAL ESTATE VALUATION**

**Predavanje: PROCJENA ČEŠKE VILE NA OTOKU VISU**

**Lecture: VALUATION OF THE CZECH VILLA ON THE ISLAND OF VIS**

*Predavač, tvrtka i adresa / Lecturer, firm and address:*

*Ivan Brlić, dipl. ing. građ. / MCE, Brlić d.o.o., Zagreb, Hrvatska / Croatia, brlic@brlic.hr*

*Marina Brlić, ing. arh. / B. Arch, Brlić d.o.o., Zagreb, Hrvatska / Croatia, brlicoz@brlic.hr*

*doc. dr. sc. Maja-Marija Nahod, dipl. ing. građ. / Assist. Prof., PhD. CE, Ministarstvo graditeljstva i prostornoga uređenja / Ministry of Construction and Physical Planning, Zagreb, Hrvatska / Croatia, majan@mgipu.hr*

### **Sažetak**

Zapuštena i spremna za rekonstrukciju nekretnina Češka vila na otoku Visu nalazi se na površini cca 3,7 ha. Urbanističkim planom uređenja određeni su održavanje i sanacija građevina i zahvata, rekonstrukcija i dogradnja postojeće građevne, Češke vile, rekonstrukcija, obnova i prenamjena dijela građevina, rušenje i gradnja dijela građevina te nova gradnja hotela i vila, s ukupno cca 100 ležajeva. U radu se sa stajališta procjenitelja i valjanih propisa prikazuje metodologija procjene Češke vile s postojećim pratećim objektima, s posebnim osvrtom na specifičnosti i složenost cjeline.

*Ključne riječi: vila na otoku, tržišna vrijednost nekretnine*

### **Summary**

Derelict and ready for reconstruction, the Czech Villa on the island of Vis is located on a property with an area of approximately 3.7 ha. The spatial plan provides for the maintenance and renovation of existing buildings and structures, reconstruction and extension of the existing structure of the villa, renovation and conversion of a part of the buildings, partial demolition and construction of buildings, and construction of new hotels and villas, with around 100 beds in total. The lecture presents the methodology applied in the valuation of the Czech Villa and ancillary buildings from the aspect of valuer and with regard to applicable regulations, with special emphasis on the specific nature and complexity of the complex.

*Key words: island villa, market value of the property*



**Tema: PROCJENA VRIJEDNOSTI NEKRETNINA**

**Theme: REAL ESTATE VALUATION**

**Predavanje: KATEGORIJE ZEMLJIŠTA I VRIJEME ČEKANJA**

**Lecture: CATEGORIES OF LAND AND WAITING PERIOD**

*Predavač, tvrtka i adresa / Lecturer, firm and address:*

*Branimir Majčica, mag. zemljišnog menadžmenta / MSc in Land Management and Land Tenure, Grad Zagreb / City of Zagreb, Zagreb, Hrvatska / Croatia, branimir.majcica@zagreb.hr*

### **Sažetak**

Kategorije zemljišta i vrijeme čekanja prema odredbama Zakona obilježja su koja utječu na vrijednost nekretnine. Obje varijable međusobno su ovisne u odnosu prema budućem razvoju zemljišta. Pod terminom „budući razvoj“ podrazumijeva se uređenost katastarske čestice za gradnju, odnosno ispunjavanje pretpostavki za stvarno korištenje građevne čestice. Za postupanje s kategorijama razvijena su dva modela, kojima se uzimaju u obzir složeni postupci budućeg razvoja u kontinuitetu od poljoprivrednog i šumskog zemljišta do gradnje. Kvalitativni model obuhvaća podjelu zemljišta na četiri kategorije s definiranim obilježjima kakvoće bez numeričkih parametara. Kvantitativnim modelom određuje se prikladna prilagodba vrijednosti do koje dolazi zbog promjene kategorije ili unutar iste kategorije, uz primjenu formule jednostavnog diskontiranja, s dva numerička parametra. Oni se utvrđuju na temelju provjerljivih podataka – vremenom čekanja i kamatnom stopom na nekretninu kao i diskontnom stopom.

Suprotno normi, u praksi postoje slučajevi u kojima se prilagodbe vrijednosti zbog razlika u kategoriji poredbenih zemljišta uzimaju u obzir paušalnim postocima bez razmatranja njihove održivosti u odnosu prema vremenu čekanja kao ovisnoj varijabli. Na primjeru iz prakse predstaviti će se rizičnost nezakonitih postupanja te pravilno rješenje utemeljeno na zakonu.

*Ključne riječi: kategorije zemljišta, vrijeme čekanja, kamatna stopa na nekretninu, budući razvoj*

### **Summary**

According to legal provisions, land and waiting period are categories that affect the value of real estate. Both variables are mutually dependent on the future development of land. The term „future development“ means that cadastral plots are ready for construction, i.e. that the assumptions for the real use of building plots are fulfilled. Two models have been developed for the categories that take into account complex procedures of future development, in continuity from farming and forest land to building land. The qualitative model includes the subdivision of land into four categories with defined characteristics of quality, without numeric parameters. The quantitative model determines the appropriate adjustment of value due to a change of category or a change within the same category, using a simple discount formula, with two numeric parameters determined based on verifiable data – waiting period and real estate interest rate as discount rate.

Contrary to the norm, there are cases in practice where adjustments of value due to differences in the category of land are taken as arbitrary percentages, without considering their sustainability in relation to the waiting period as a dependent variable. The case study will present the risk of illegal practices and a proper solution based on law.

*Key words: category of land, waiting period, real estate interest rate, future development*