



# Pogreške u procjembenim elaboratima – primjeri iz prakse

**Dean Čizmar**

Doc. dr. sc. Dean Čizmar, Tehničko veleučilište u Zagrebu, [dcizmar@tvz.hr](mailto:dcizmar@tvz.hr)  
Stalni sudski vještak za graditeljstvo i procjenu nekretnina, član VPP-a  
**Politehničko društvo vještaka i procjenitelja - PDVP**

# Sadržaj

- UVOD
- 1. KUĆA I GARAŽE
- 2. STAN
- 3. TVORNICA
- 4. PROIZVODNA ZGRADA I DVORIŠTE

# UVOD

- Smisao predavanja – **EDUKACIJA** - Politehničko društvo vještaka i procjenitelja PDVP
- Svi podaci tajni i koriste se samo u edukativne svrhe
- Motivacija za ovu prezentaciju:

Procjena je izrađena upravo u skladu s navedenim Zakonom i Pravilnikom, unatoč tome što spomenuti Zakon i pripadajući Pravilnik imaju niz nedostataka (zbog čega se intenzivno radi na stavljanju istoga izvan snage i njegovim izmjenama o čemu i Tehnička služba ima saznanja).

Pri interkvalitetnom izjednačenju korišteni su koeficijenti sukladni europskim standardima (ESV) i iskustvu vještaka što je legitimno budući da isti nisu definirani niti Zakonom o procjeni vrijednosti nekretnina niti pripadajućim Pravilnikom.

PREDAVANJE RASPOLOŽIVO NA:

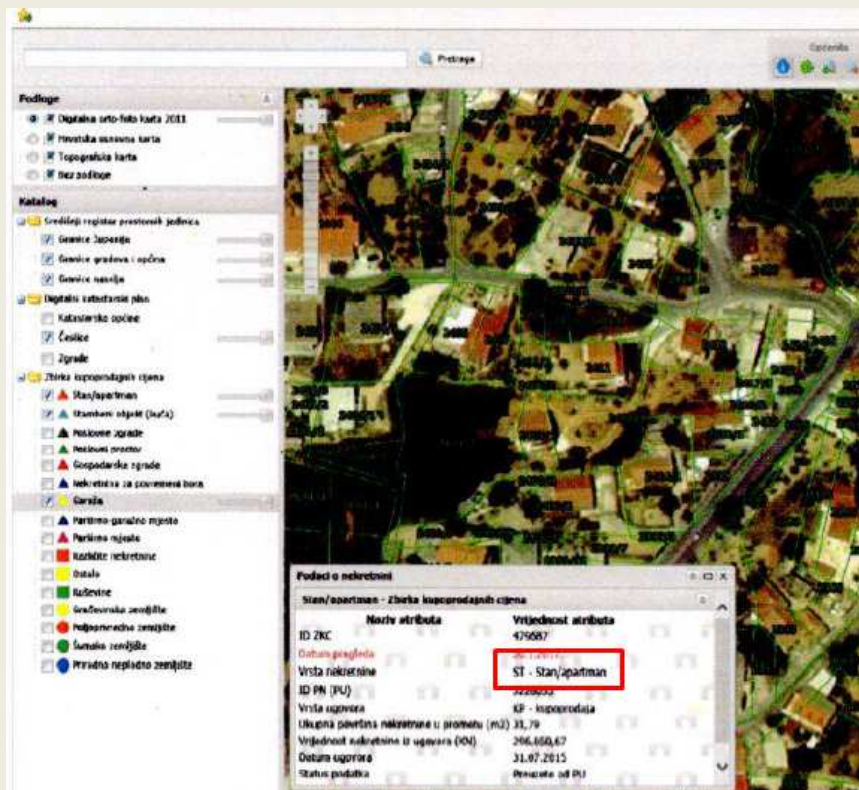
<http://pdvp.tvz.hr/dogadanja/seminari/>

# 1. PROCJENA

- KUĆA I 2 GARAŽE
- Splitsko-dalmatinska županija
- Dan kakvoće i dan vrednovanja 5.2.2016.
- Izrađena 20.1.2017.
- **Kuća NKP 172 m<sup>2</sup> i 2 garaže 34,54 m<sup>2</sup>**
- Procjena za potrebe sudskog postupka

# 1. PROCJENA

- Usporedne nekretnine korištene u procjeni – **STANOVI!!!**



# 1. PROCJENA

Poredbena nekretnina je na privlačnijem položaju i radi se o stanu manje površine. Ugovorna cijena je 9.312,70 kn/m<sup>2</sup>, predmetnu procjenjujem za 20 % manje vrijednom odnosno 7.450,16 kn/m<sup>2</sup>.

Poredbena nekretnina je na privlačnijem položaju i radi se o stanu manje površine. Ugovorna cijena je 11.355,10 kn/m<sup>2</sup>, predmetnu procjenjujem za 30 % manje vrijednom odnosno 7.948,57 kn/m<sup>2</sup>.

Poredbena nekretnina je na privlačnijem položaju i radi se o stanu manje površine. Ugovorna cijena je 9.667,04 kn/m<sup>2</sup>, predmetnu procjenjujem za 20 % manje vrijednom odnosno 7.733,63 kn/m<sup>2</sup>.

Procjenjujem da je tržišna vrijednost predmetne nekretnine prosječna vrijednost triju procijenjenih poredbenih vrijednosti odnosno 7.710,79 kn/m<sup>2</sup>.

Temeljem prethodne procjene proizlazi da ukupna vrijednost stambenih nekretnina na dan 5. veljače 2016. g. iznosi:  $172,07 \times 7.710,79 = 1.326.795,64$  kn, zaokruženo 1.325.000,00 kn.

- **Su moje rasčlambe izrađene, mnijenja i zaključci sastavljeni, a izvješće izrađeno sukladno Pravilniku o metodama procjene vrijednosti nekretnina (NN 105/2015), Zakonu o procjeni vrijednosti nekretnina (NN 78/15) i međunarodnim standardima.**

# POGREŠKE U PROCJENI

## 1. POREDBENA METODA KRIVO PRIMIJENJENA

Članak 24. Zakona

*(1) Poredbena metoda u prvom je redu primjerena za utvrđivanje tržišne vrijednosti neizgrađenih i izgrađenih zemljišta, a koristi se i za procjenu vrijednosti samostojećih, poluugrađenih i ugrađenih obiteljskih kuća, obiteljskih kuća u nizu, stanova, garaža kao pomoćne građevine, garažnih parkirnih mjesta, parkirnih mjesta i poslovnih prostora. Poredbenom metodom tržišna se vrijednost određuje iz najmanje tri kupoprodajne cijene (transakcije) poredbenih nekretnina.*

## 2. MEĐUVREMENSKO IZJEDNAČAVANJE NIJE PROVEDENO

Članak 7. Pravilnika

*(1) Pomoću indeksnih nizova dozvoljeno je međuvremensko izjednačenje kupoprodajnih cijena poredbenih nekretnina koje su ugovorene najviše četiri godine unatrag u odnosu na dan vrednovanja.*



# POGREŠKE U PROCJENI

## 3. NEMA IZRAČUNA NITI ISKAZA POVRŠINA

(sukladno Prilogu 1. Pravilnika)

## 4. TV GARAŽE JE ODREĐENA NA OSNOVU 2 TRANSAKCIJE

(Članak 24. Zakona)

*Poredbenom metodom tržišna se vrijednost određuje iz najmanje tri kupoprodajne cijene (transakcije) poredbenih nekretnina.*

## 5. LEGALNI STATUS??

Podaci o nekretnini	
Garaza - Zbirka kupoprodajnih cijena	
Naziv atributa	Vrijednost atributa
ID ZKC	[REDACTED]
Datum pregleda	30.1.2017.
Vrsta nekretnine	G - Garaža
ID PIN (PI)	[REDACTED]
Vrsta ugovora	KP - ispoprodaja
Ukupna površina nekretnine u prometu (m <sup>2</sup> )	24,02
Vrijednost nekretnine iz ugovora (KN)	50.783,75
Datum ugovora	14.10.2013
Status podatka	Preuzeto od PI

Podaci o nekretnini	
Garaza - Zbirka kupoprodajnih cijena	
Naziv atributa	Vrijednost atributa
ID ZKC	[REDACTED]
Datum pregleda	30.1.2017.
Vrsta nekretnine	G - Garaža
ID PIN (PI)	[REDACTED]
Vrsta ugovora	KP - ispoprodaja
Ukupna površina nekretnine u prometu (m <sup>2</sup> )	23,53
Vrijednost nekretnine iz ugovora (KN)	70.250,00
Datum ugovora	09.07.2012
Status podatka	Preuzeto od PI



# PROCJENA 2

- STAN 150 m<sup>2</sup>
- ZAGREB, MAKSIMIR
- NOVOGRADNJA (2010.g.)
- PROCJENA IZRAĐENA U STUDENOM 2015.g.

	procjena	faktor	prosjeak
Kapitalizacija dobiti	1.094.400,00	1/2	547.200,00
Poredbena metoda	1.405.008,00	1/2	702.504,00
<b>Prosječna tržišna vrijednost</b>			<b>1.249.704,00 EUR</b>

# POGREŠKE U PROCJENI

## 1. PROCJENA IZRAĐENA PRIHODOVNOM METODOM

Članak 24. Zakona

*(4) Prihodovna metoda u prvom je redu primjerena za utvrđivanje tržišne vrijednosti izgrađenih katastarskih čestica na kojima se nalaze najamne nekretnine, gospodarske i druge nekretnine svrha kojih je stvaranje prihoda.*

## 2. POREDBENA METODA - OGLASI

Oglasi za stanove:

- Oglas objavljen 26.10.2015. kojim se prodaje stan površine 149,00 m<sup>2</sup> za 507.000,00 €, odnosno 3.403,00 €/m<sup>2</sup>,
- Oglas objavljen 29.09.2015. kojim se prodaje stan površine 144,00 m<sup>2</sup> za 440.000,00 €, odnosno 3.055,00 €/m<sup>2</sup>,
- Oglas objavljen 05.10.2015. kojim se prodaje stan površine 150,00 m<sup>2</sup> za 505.000,00 €, odnosno 3.367,00 €/m<sup>2</sup>,

# POGREŠKE U PROCJENI

- 3. PROSJEČNA VRIJEDNOST (tvz. PONDERIRANJE” – NIJE DOPUSTIVO
- KAPITALIZACIJA DOBITI???

	procjena	faktor	prosjek
Kapitalizacija dobiti	1.094.400,00	1/2	547.200,00
Poredbena metoda	1.405.008,00	1/2	702.504,00
<b>Prosječna tržišna vrijednost</b>			<b>1.249.704,00 EUR</b>

Članak 23. Zakona

*(3) Tržišna vrijednost utvrđuje se iz rezultata korištene metode ili metoda, uz poštivanje značaja koji daje korištena metoda ili metode. Ako se koristi više propisanih metoda, jedna je osnovna, a ostale metode služe za potporu i provjeru rezultata.*

# PROCJENA 3

- **TVORNICA GRAĐEVINSKIH PROIZVODA**
- SPLIT
- DATUM IZRADE – PROSINAC 2016.
- SASTOJI SE OD UPRAVNE ZGRADE,  
PROIZVODNOG TORNJA, SKLADIŠTA,  
UREĐENOG PLATOA, TEHNOLOŠKA OPREMA

# POGREŠKE U PROCJENI

Naručitelj vještaku nije dostavio elemente za primjenu PRIHODOVNE METODE i za potrebe ove procjene PRIHODOVNA METODA NIJE potrebna.

## 1. PODATKE O ZAKUPU JE POTREBNO ISHODITI OD NADLEŽNIH SLUŽBI (IZVADAK IZ ZBIRKE KUPOPRODAJNIH CIJENA)

*Za građevinsko zemljište, kao ni za industrijske objekte na stranicama eNekretnine <https://nekretninama.mgipu.hr> nisu pronađeni kvalitetni podaci za korištenje po POREDBENOJ METODI. Procjena objekata provodi se TROŠKOVNOM METODOM, procjena građevnog zemljišta, provodi se iskustvenom metodom iz ranijih procjena iste nekretnine uz faktore korekcije obzirom na potencijal zemljišta i lokacije.*

## 2. PODATKE O CIJENI ZEMLJIŠTA JE POTREBNO ISHODITI OD NADLEŽNIH SLUŽBI (IZVADAK IZ ZBIRKE KUPOPRODAJNIH CIJENA)

# POGREŠKE U PROCJENI

**3. PODATKE O CIJENI ZEMLJIŠTA JE POTREBNO ISHODITI OD NADLEŽNIH SLUŽBI (IZVADAK IZ ZBIRKE KUPOPRODAJNIH CIJENA) NISU DOPUŠTENI KOEFICIJENTI 01-06**

## IZRAČUN TRŽIŠNE VRIJEDNOSTI

$$TV = Ic \times Kp$$

Ic isklična cijena

Kp koeficijent prometa

$$Rp/p \text{ potražnja /ponuda } (\pm) + Pov + K + Z + Fu + Pos$$

Kp koeficijent prometa				
01	površina	Pov		-0,10
02	Konfiguracija	K		-0,05
03	zona	Z		+0,35
04	Funkcionalnost	Fu		+0,50
05	Posebnosti	Pos		+0,50
	$\Sigma(1-5)$			+1,20
06	Odnos ponuda potražnja	Rp/p	2,00	1,00
			1,00	
Kp=Rp/p x $\Sigma(1-5)$ = 2,00 x 1,20				2,40

# POGREŠKE U PROCJENI

d01	*dodatak za poslovne objekte	0,00 - 5,00	
d02	*dodatak za obiteljske objekte	Za 1 stambenu jedinicu	+0,30
		Za 2 stambene jedinice	+0,20
		Za 3 stambene jedinice	+0,10
		Za 4 - 10 stambenih jedinica	+0,00
		Za više stambenih jedinica	-0,10
d03	Koeficijent povoljnosti stana u višestambenoj zgradi PRAVILNIK prilog 5	$K_p = ax_{k_k} + bx_{k_o} + cx_{k_{gps}} + dx_{k_{uo}} + ex_{k_{sks}}$ $K_p = 0,28x_{k_k} + 0,09x_{k_o} + 0,22x_{k_{gps}} + 0,27x_{k_{uo}} + 0,14x_{k_{sks}}$	
d04	*dodatak za lokaciju POLOŽAJNA OBILJEŽJA PRAVILNIK, čl. 14	A zona	+0,50
		I zona	+0,45
		II zona	+0,35
		III zona	+0,25
		IV zona	+0,15
		V zona	+0,05
		VI zona	+0,00
d05	*utjecaj buke na vrijednost nekretnine PRAVILNIK PRILOG 6	Neznatan	+0,00
		Naročito opasan	-0,45
d06	*utjecaj zagađenja zraka PRAVILNIK PRILOG 7	Nizak	-0,10
		Izrazito velik	-0,35
d07	*dodatak za starost	do 5 godina	+0,15
		od 5 do 10 godina	+0,10
		od 10 do 15 godina	+0,05
		od 15 do 20 godina	+0,00
		od 20 do 30 godina	-0,05
		od 30 do 50 godina	-0,10
		preko 50 godina	-0,20
d08	*dodatak na nkp	do 40 m <sup>2</sup>	+0,10
		od 40 do 60 m <sup>2</sup>	+0,05
		od 60 do 90 m <sup>2</sup>	+0,00
		od 90 do 150 m <sup>2</sup>	-0,05
		od 150 do 200 m <sup>2</sup>	-0,10
		preko 200 m <sup>2</sup>	-0,20

**4. NISU DOPUŠTENI PRILOŽENI KOEFICIJENTI  
FIKTIVNO POZIVANJE NA PRAVILNIK**



# PROGREŠKE U PROCJENI

d09	*dodatak na svijetlu visinu	preko 200 m <sup>2</sup>	-0,20
		ispod 2,40 m	-0,10
		standard	+0,00
		iznad standarda	+0,05
d10	*dodatak za opće stanje objekta	iznad standarda	+0,10
		vrlo dobro održavanje	+0,10
		dobro održavanje	+0,05
		prosječno održavanje	+0,00
		loše održavanje	-0,05
		vrlo loše održavanje	-0,10
d11	*dodatak za opće stanje stana (prostora)	zapušten objekt	-0,20
		vrlo dobro održavanje	+0,10
		prosječno održavanje	+0,00
		loše održavanje	-0,05
		vrlo loše održavanje	-0,10
d12	*energetski certifikat	zapušten stan	-0,20
		A+	+0,20
		A	+0,15
		B	+0,10
		C	0,00
		D	0,00
		E	-0,10
		F	-0,15
d13	*posebni dodaci	G	-0,20
		Uz obrazloženje vještaka	-0,20
			+0,20

**4. NISU DOPUŠTENI PRILOŽENI KOEFICIJENTI  
FIKTIVNO POZIVANJE NA PRAVILNIK**

# POGREŠKE U PROCJENI

Odabrana metoda je:

za zgrade:

TROŠKOVNA

za zemljište

POREDBENA

za uređenje platoa

TROŠKOVNA

za tehnološku opremu

prema inventaru tvornice

## PROCJENA VRIJEDNOSTI OPREME

	Oprema	God	Kom	Kn	Ukupno
01	Kalup komplet sa 10 blok	2006	1	41.748	41.748
02	Kalup komplet sa 12 blok	2006	1	43.985	43.985
03	Usipni grot sa dozatorom br 1 i 2	2002	2	75.000	150.000
04	Trakasti elevator	2002	1	165.000	165.000
05	Silos iznad peći	2002	1	25.000	25.000
06	Dozator za peć	2002	1	12.000	12.000
07	Plamerik	2002	1	260.000	260.000
08	Peć za sušenje pijeska	2002	1	1.000.000	1.000.000
09	Filter peći	2002	1	288.750	288.750
10	Sustav za povrat filtera	2002	1	300.000	300.000

**UKUPNO OPREMA 1,500,000.00 E**

**5. U PROCJENI TRŽIŠNE VRIJEDNOSTI NIJE DOPUŠTENO PROCIJENJIVATI VRIJEDNOST OPREME (EVENTUALNO ANGAŽIRATI VJEŠTAKA ZA STROJARSTVO I NAGLASITI DA JE PREDMET PROCJENE NEKRETNINA+OPREMA)**

# POGREŠKE U PROCJENI

TRŽIŠNA VRIJEDNOST ( TV )  $TV = UGV \times ( 1 + \sum d(01 + 13) f_u \times f_t$

			stambeni
d01	*dodatak za poslovne zgrade		+0,30
d02	*dodatak za obiteljske zgrade	1 stambena	+0,00
d03	*koeficijent povoljnosti stana u zgradi	PRAVILNIK PRILOG 5	+0,00
d04	*dodatak za lokaciju	Industrijska zona	+0,20
d05	*utjecaj buke na vrijednost nekretnine	PRAVILNIK PRILOG 6	+0,00
d06	*utjecaj zagađenja zraka	PRAVILNIK PRILOG 7	+0,00
d07	*dodatak za starost	10 – 15 godina	+0,05
d08	*dodatak na nkp	Industrijski objekti	+0,00
d09	*dodatak na svjetlu visinu	standard	+0,00
d10	*dodatak za opće stanje zgrade	Funkcionalne zgrade	+0,20
d11	*dodatak za opće stanje stana (prostora)	opremljenost	+0,20
d12	*energetski certifikat	Nije priložen	+0,10
d13	*posebni dodaci		+1,05

\* faktor useljivosti = 1,00

\* faktor tržišta potražnja/ponuda = 1,20

$$TV = UGV \times ( 1 + \sum ( d1 + d10 ) ) \times 1,00 \times 1,00 = UGV \times ( 1 + 1,05 ) \times 1,00 \times 1,20 =$$

$$= UGV \times 2,05 \times 1,00 \times 1,2 = UGV \times = \mathbf{UGV \times 2,46 \text{ €/m}^2}$$



# POGREŠKE U PROCJENI

		TV (€)		k	TV €/m2	Σ €
		Σ m2 BRP Σ m2	UGV €/m2 BRP			
01	UPRAVNA ZGRADA	302	776	2,46	1.909	576.518
02	PR TORANJ, PAK I SKLADIŠTE	1.700	337	2,46	829	1.409.300
03	SKLADIŠTE GRAĐ MATERIJALA	1.545	457	2,46	1.124	1.736.580
	Σ01-03	3.547				<b>3.722.398</b>
04	GRAĐEVINSKO ZEMLJIŠTE	15.321	4,70	2,40	11,30	173.127
05	UREĐENJE PLATOVA	12.718	73	2,46	180	2.289.240
06	TEHNOLOŠKA OPREMA					1.516.424
						<b>7.701.189</b>

## 6. KOEFICIJENT PRILAGODBE TRŽIŠNE VRIJEDNOSTI NIJE IZRAČUNAT

Članak 53. Pravilnika

(1) U troškovnoj metodi utvrđuje se troškovna vrijednost nekretnine iz troškovne vrijednosti građevina i vrijednosti zemljišta. Opći vrijednosni odnosi na tržištu nekretnina uzimaju se u obzir posebno primjenom koeficijenata za prilagodbu troškovne vrijednosti.

# POGREŠKE U PROCJENI

*Općenito o prilagodbi tržišnoj vrijednosti*

Članak 25.

Koeficijenti za prilagodbu u smislu ovog Pravilnika smatraju se osobito:

**1. koeficijenti za prilagodbu troškovne vrijednosti koji se izvode iz odnosa prikladnih kupoprodajnih cijena s odgovarajućim troškovnim vrijednostima, primjerice samostojećih obiteljskih kuća i obiteljskih kuća u nizu**

2. koeficijenti za prilagodbu financijsko-matematičke vrijednosti prava građenja ili katastarskih čestica opterećenih pravom građenja koji se izvode iz odnosa prikladnih kupoprodajnih cijena s odgovarajućim pravima građenja ili katastarskim česticama opterećenim pravom građenja.

Članak 33. Pravilnika

(2) Rezultat primijenjene metode treba **kritički razmotriti prema kriteriju visine provedene korekcije za prijelaz s privremene vrijednosti na tržišnu vrijednost. Visoke korekcije za prilagodbu tržištu u smislu** najviših razlika u vrijednosti korištenih dodataka ili odbitaka iz članka 19. ovog Pravilnika govore protiv prikladnosti korištene metode i takvi procjembeni elaborati neće se uzeti u obzir.

# PRAVILAN PRISTUP

PRIHODOVNA METODA ZA PROCJENU UPRAVNE  
ZGRADE, PROIZVODNOG TORNJA, SKLADIŠTA

UREĐENI PLATO – PITANJE JE TRŽIŠNA  
VRIJEDNOST, MOŽE SE KORISTITI TROŠKOVNA

# PROCJENA 4

- PROIZVODNA ZGRADA I DVORIŠTE
- VUKOVARSKO SRIJEMSKA ŽUPANIJA



PROCJENJIVANA NEKRETNINA



# POGREŠKA U PROCJENI

- PRIHODOVNA METODA JE PRIMJERENA
- PROCJENITELJ ODABRAO 3 NAJMA IZ ZBIRKE KUPOPRODAJNIH CIJENA
- POREDBENE NEKRETNINE NE ODGOVARAJU PROCJENJIVANOJ

# POREDBENE NEKRETNINE



# PROCJENJIVANA NEKRETNINA



# II PROCJENA

**NIJE  
DOZVOLJENO  
KORISTITI  
KORELACIJU S  
INDEKSOM  
RAZVIJENOSTI**

Obilježja procjenjivane nekretnine			
Adresa nekretnine	Datum vrednovanja	Površina	Namjena
Priljevo 203 c, Vukovar	11.05.2017.	1.802,94 m <sup>2</sup>	Proizvodna hala

Redni broj	1	2	3
Datum transakcije	04/2015	07/2014	09/2014
Adresa usporedne nekretnine	Ivana Keleka 47, Sesvete	Slavonska avenija 52N (Robni terminali Žitnjak)	Jankomir 25 (robni terminali) (Podsused Kovinska)
Katastar (k.č. i k.o.)	k.č. 2999/1, k.o. Sesvete	k.č. 142/17, k.o. Žitnjak	-
Namjena	skladišna	skladišna	skladišna
Izvor podataka o prodajnoj cijeni	izvadak iz zbirke k.c.	izvadak iz zbirke k.c.	izvadak iz zbirke k.c.
Površina m <sup>2</sup>	2.559,56 m <sup>2</sup>	1.260,00 m <sup>2</sup>	3.200,00 m <sup>2</sup>
Bruto cijena zakupa - HRK	102.081,69	49.083,30	124.656,00
Neto cijena zakupa - €	13.757,64	6.615,00	16.800,00
€/ m <sup>2</sup>	4,30	4,20	5,25

Vremensko izjednačavanje			
Bazni indeks na dan vrednovanja (A)	90,08	90,08	90,08
Bazni indeks na dan sklapanja ugovora (B)	92,13	96,30	96,30
korekcijski faktor (vrem. izjednačavanje) (B/A)	-2,23%	-6,46%	-6,46%
Vremenski izjednačena cijena €/ m <sup>2</sup>	4,20	3,93	4,91

Izjednačavanje prema indeksu razvijenosti			
Indeks razvijenosti lokalnog okruženja predmetne nekretnine	70,63	70,63	70,63
Indeks razvijenosti lokalnog okruženja poredbenih nekretnina	139,82	139,82	139,82
Korekcijski faktor B/A	0,51	0,51	0,51
Izjednačena cijena međuvremenski i prema indeksu razvijenosti Eur/m <sup>2</sup>	2,12	1,98	2,48

# PRAVILAN PRISTUP

- PRAVILAN PRISTUP : PRIHODOVNA METODA –  
NAĆI LOKACIJU KOJA PO INDEKSU  
RAZVIJENOSTI ODGOVARA PREDMETNOJ  
LOKACIJI
- UKOLIKO TO NIJE MOGUĆE – TROŠKOVNA  
METODA

# OPĆENITE PREPORUKE

- OBRAZLOŽITI METODU PROCJENE
- OPISATI RAZLOGE **ODBACIVANJA/ODABIRA** USPOREDIVIH NEKRETNINE
- PRIHODOVNA METODA – OBRAZLOŽITI KAMATNU STOPU
- PRIPAZITI NA ODRŽIVI VIJEK KORIŠTENJA (OVK) (Pravilnik)
- PRIPAZITI NA VRIJEDNOST ZEMLJIŠTA AKO JE  $OVK < 50$  god (PRIHODOVNA METODA, vidjeti Pravilnik)



# Hvala na pažnji!

Doc. dr. sc. Dean Čizmar, Tehničko veleučilište u Zagrebu, [dcizmar@tvz.hr](mailto:dcizmar@tvz.hr)  
Stalni sudski vještak za graditeljstvo i procjenu nekretnina, član VPP-a  
Politehničko društvo vještaka i procjenitelja - PDVP