



Primjena Zakona o procjeni vrijednosti nekretnina

Mr. sc. Željko Uhlir, državni tajnik

Zagreb, svibanj 2019.



Sadržaj:

1. Uvod
2. Zašto je bio nužan Zakon?
3. Struktura Zakona
4. Načela procjene vrijednosti nekretnina
5. Obveze JLP(R)S
6. Najčešće pogreške u izradi procjena
7. Zaključno

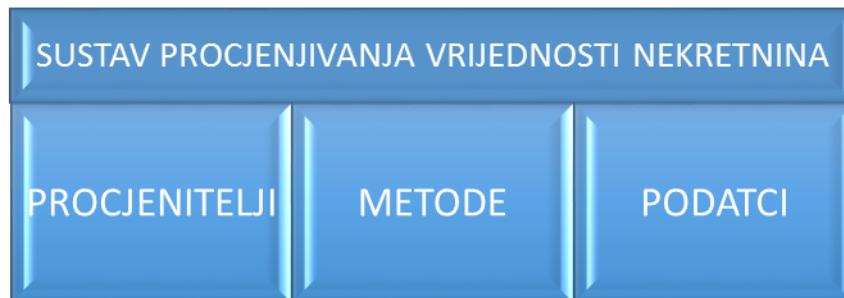


1. Uvod

Pravni okvir za uspostavu sustava vrednovanja nekretnina u RH uspostavljen je kroz propise:

- **Zakon o procjeni vrijednosti nekretnina** (NN 78/15) na snazi od 25.07.2015. (dalje: ZPVN),
- **Pravilnik o metodama procjene vrijednosti nekretnina** (NN 105/15) (dalje: Pravilnik),
- **Pravilnik o informacijskom sustavu tržišta nekretnina** (NN 114/15, 122/15).

Zakonom je regulirano: **tko, kako i na temelju čega** može odrediti tržišnu vrijednost nekretnina u RH.





2. Zašto je bio nužan Zakon?

- Dugogodišnji nedostatak propisa koji bi regulirali procjene vrijednosti nekretnina na tržišnoj osnovici – nepostojanje pravila postupanja (posljednji propis: *Pravilnik za procjenu nekretnina – Općine Grada Zagreba, ing. V. Verner, 1936.*)
- Potpuni izostanak stručnih i znanstvenih radova
- Potpuni izostanak formalne edukacije
- Neujednačena sudska praksa s *ad hoc* rješenjima bez stručne podloge
- Zakoni koji su se koristili pojmom „*tržišna vrijednost nekretnine*” bez definicije
- Tijekom vremena otklon od međunarodno priznatih metoda i postupaka

Rezultat = pravna nesigurnost i investicijska odbojnost

„Kod nas se nažalost procjene, naročito u laičkim krugovima, shvaćaju kao nešto nesigurno, neodređeno i vezano uz mišljenje i uvjerenje procjenitelja. No to je posvema krivo! Procjene su kao i svaka druga grana tehničke nauke, realan predmet, s određenim definicijama vrijednosti, sa utvrđenim metodama rada i s razmjerno malim dozvoljenim pogreškama.“

V. Verner (1936.)



Osim što je ZPVN propisao **tko, kako i na temelju čega** može odrediti tržišnu vrijednost nekretnina u RH, uspostavljen je sustav nadzora nad provedbom zakona:

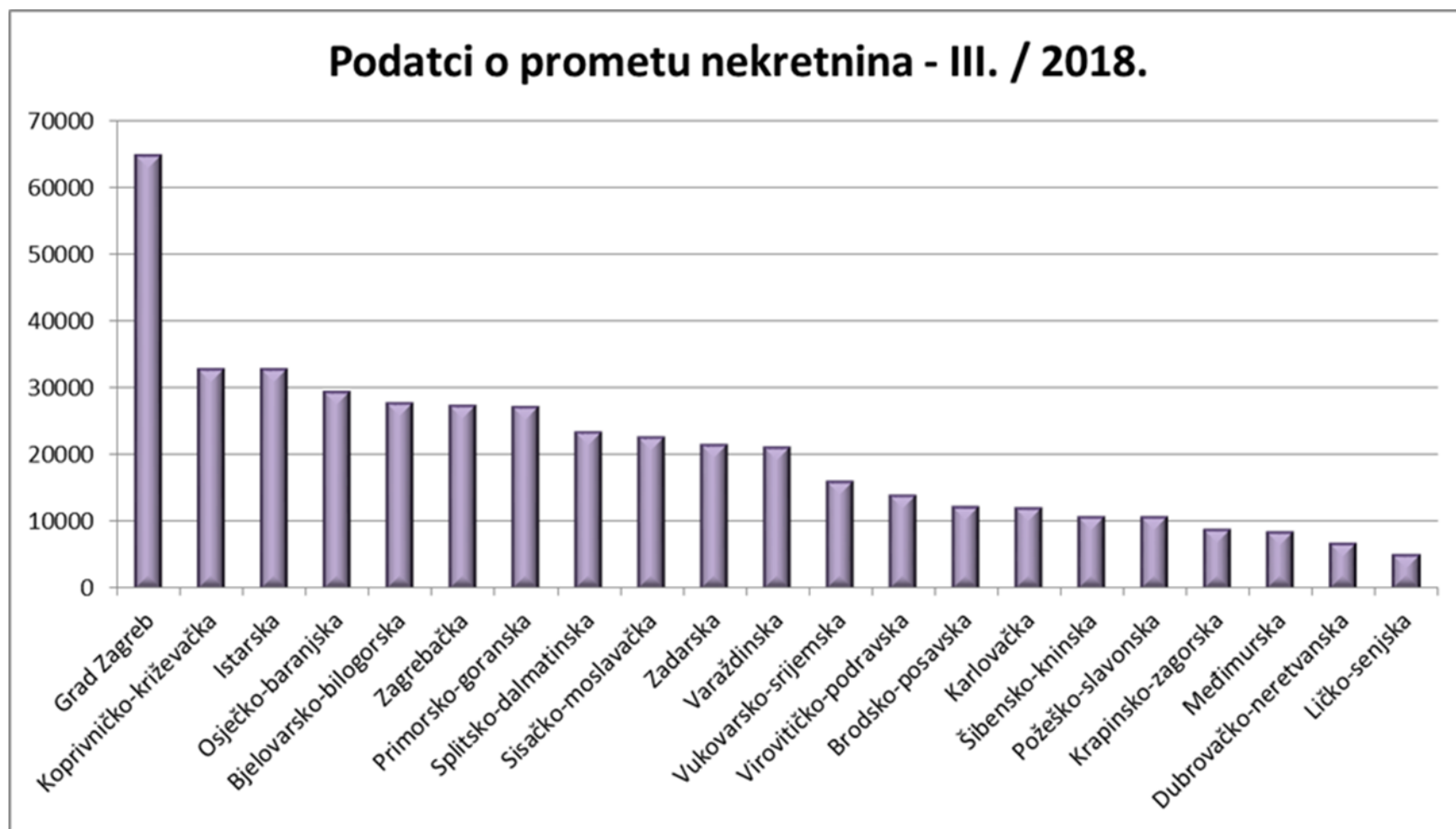
1. **upravnim nadzorom MGIPU i zakonskim stegovnim odredbama**
2. **osnivanjem *Procjeniteljskih povjerenstava* u velikim gradovima**
3. **osnivanjem *Visokog procjeniteljskog povjerenstva* pri MGIPU**

MGIPU kontinuirano usavršava sustav i s VPP kontinuirano izdaje smjernice za rad koje se javno objavljuju na:

www.mgipu.hr



Iz Ministarstva financija, Porezne uprave do 2018. god. preneseno je podaka za 550.000 transakcija nekretnina





Prikaz radnog ekrana u eNekretninama

- provedeno preko 30 nadogradnji aplikacije
- implementirani cjenovni blokovi za cijelu RH (ukupno 16.934 CB)

The screenshot displays the eNekretninama web application interface. At the top, there is a search bar and navigation tabs for 'Općenito', 'Mjerenje', 'Pretraživanje', 'Upute', and 'Prostorni planovi'. A user profile for 'Željko Uhrir' is visible in the top right corner. The main area shows a satellite map of Zagreb with purple outlines indicating property boundaries and various neighborhood names such as 'CIGLENICA', 'PONGRACEVO', 'NIKOLA TESLA', 'STARA TRESNJEVKA', and 'VRBIK'. On the left side, there are two panels: 'Podloge' (Layers) and 'Katalog' (Catalog). The 'Podloge' panel includes options for 'Digitalna orto-foto karta 2015', 'Digitalna orto-foto karta 2011', 'Hrvatska osnovna karta', 'Topografska karta', and 'Bez podloge'. The 'Katalog' panel is divided into sections: 'Središnji registar prostornih jedinica' (with checked options for 'Granice županija', 'Granice gradova i općina', and 'Granice naselja'), 'Kućni brojevi' (with options for 'Nazivi ulica'), 'Digitalni katastarski plan' (with checked options for 'Katastarske općine' and 'Čestice'), 'Plan približnih vrijednosti' (with checked option for 'Cjenovni blok'), and 'Zbirka kupoprodajnih cijena' (with various property type icons like 'Stan/apartman', 'Stambeni objekt (kuća)', 'Poslovne zgrade', etc.). At the bottom, there is a scale of 1:10,000, a coordinate system of HTRS, and coordinates E = 457286.24, N = 5074177.63. The bottom right corner shows 'Vrsta ugovora: ODABERITE...' and 'Trenutno aktivnih korisnika: 544'.



Prikaz radnog ekrana u eNekretninama

<https://nekretnine.mgipu.hr/>

The screenshot displays the eNekretnine web application interface. At the top, there is a search bar and navigation buttons for 'Općenito', 'Mjerenje', 'Pretraživanje', 'Upute', and 'Prostorni planovi'. On the left side, there are two panels: 'Podloge' (Layers) and 'Katalog' (Catalog). The 'Podloge' panel includes options for 'Digitalna orto-foto karta 2015', 'Digitalna orto-foto karta 2011', 'Hrvatska osnovna karta', 'Topografska karta', and 'Bez podloge'. The 'Katalog' panel lists various filters for property types and values, such as 'Središnji registar prostornih jedinica', 'Granice županija', 'Granice gradova i općina', 'Granice naselja', 'Kućni brojevi', 'Nazivi ulica', 'Digitalni katastarski plan', 'Katastarske općine', 'Čestice', 'Zgrade', 'Plan približnih vrijednosti', 'Cjenovni blok', 'Zbirka kupoprodajnih cijena', 'Stan/apartman', 'Stambeni objekt (kuća)', 'Poslovne zgrade', 'Poslovni prostor', 'Gospodarske zgrade', 'Nekretnina za povremeni b', 'Garaža', 'Parkirno-garažno mjesto', 'Parkirno mjesto', and 'Društvena zgrada'. The main area is a map of Zagreb, densely populated with small, multi-colored triangles (orange, yellow, cyan, purple) representing property values. The map is overlaid with a grid of purple lines representing cadastral units. At the bottom, there is a scale bar (1:10,000), a coordinate system (HTRS), and coordinates (E = 456222.23, N = 5072970.83). The bottom right corner shows the current user 'Željko Uhlir' and the number of active users (546).



3. Struktura Zakona

ZPVN odvojeno propisuje:

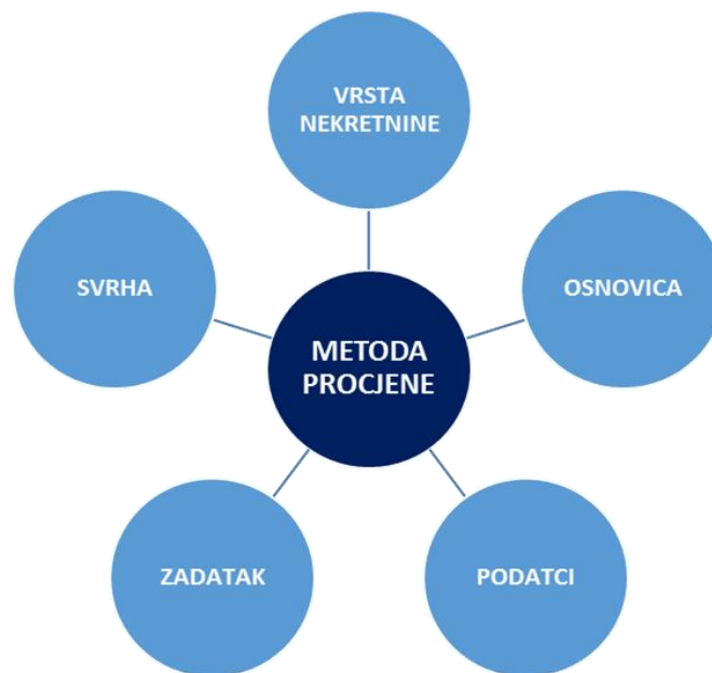
- a) **opće načine** procjena vrijednosti nekretnina i
- b) **posebne načine** procjena vrijednosti nekretnina.



Opći načini procjene vrijednosti nekretnina

Tri su osnovne metode procjene vrijednosti nekretnina i propisane su u ZPVN-u:

- a) poredbena,**
- b) prihodovna i**
- c) troškovna.**





Posebni načini procjene vrijednosti nekretnina

Posebni načini procjene nekretnina **po prvi puta su propisani** u ZPVN-u obuhvaćaju procjenu za:

- a) pravo građenja,**
- b) pravo služnosti puta,**
- c) pravo služnosti vodova,**
- d) pravo stanovanja (plodouživanja),**
- e) građenje na tuđem,**
- f) površine javne namjene i**
- g) naknadu u izvlaštenju.**



4. Načela procjene vrijednosti nekretnina

a) DEFINICIJA TRŽIŠNE VRIJEDNOSTI NEKRETNINE

b) NAČELO ORŽIVOSTI NAKON PROVJERE

c) NAČELO SUKLADNOSTI MODELA

d) NAČELO NAJVEĆE I NAJBOLJE ISKORISTIVOSTI

e) NAČELO PRETHODNOG UČINKA

f) TRŽIŠNI MODELI

g) PROPISANE METODE VREDNOVANJA

h) PROPISANA OGRANIČENJA



4.a Definicija tržišne vrijednosti nekretnine

- **Tržišna vrijednost nekretnine** je procijenjeni iznos za koji bi nekretnina mogla biti razmijenjena na dan vrednovanja, između voljnog kupca i voljnog prodavatelja, u transakciji po tržišnim uvjetima nakon prikladnog oglašavanja, pri čemu je svaka stranka postupila upućeno, razborito i bez prisile (čl.4. st.1 t.41. ZPVN)
- Definicija pojma tržišne vrijednosti nekretnina preuzeta je iz čl. 4. t. 76. **Uredbe (EU) br. 575/2013** od 26. lipnja 2013. o bonitetnim zahtjevima za kreditne institucije i investicijska društva i o izmjeni Uredbe (EU) br. 648/2012.



4.b Načelo održivosti nakon provjere

- Procjena vrijednosti nekretnine mora biti izrađena pažnjom dobrog stručnjaka, uzimajući u obzir sve raspoložive dokaze kako bi rezultat bio **održiv nakon provjere** (čl.22. st.1. ZPVN)

A valuation must be professionally prepared with the property appraised and all available evidence considered so that the result can be sustained under challenge
(TEGoVA - EVS4)

- **Podatci korišteni za izradu procjene vrijednosti nekretnine**, osim osobnih podataka prema posebnom zakonu kojim se uređuje zaštita osobnih podataka, trebaju biti javno dostupni, uz precizno navođenje njihova izvora ili se izvor podataka treba priložiti procjembenom elaboratu (čl.22. st.2., ZPVN)
- **Prilagodba s koeficijentima samo iz provjerenih izvora (znanstveni, državni i sl.) ili računski izvedeni iz tržišnih podataka (čl. 25. i 27., Pravilnik)**

4.c Načelo sukladnosti modela

- Sukladnost ili usklađenost modela (*engl. Compliance of models; njem. Modellkonformität*) **je nužna** zbog ispravnog korištenja podataka.
- **ZPVN i Pravilnik u svim odredbama** govore o usporedivim podacima, usporedivim područjima, usporedivim obilježjima...
- Logičko zaključivanje o pojavama, oblicima ili podacima može se provesti na principima dedukcije ili indukcije te analize i sinteze.
- Indukcija je jedna od osnovnih logičkih metoda zaključivanja kojom se pri proučavanju nekog skupa objekata posmatraju posebni objekti iz tog skupa i utvrđuju kod njih zajednička svojstva koja se zatim pripisuju cijelom skupu.
- **Uspoređivanje** nekretnina, područja ili korištenja poznatih podataka jednih nekretnina za druge, **bit će ispravno samo u toj mjeri koliko su nekretnine ili područja usklađena ili sukladna jedna s drugim.**
- Sukladnost modela je u procjenama potrebno **argumentirati.**





4.d Načelo najveće i najbolje iskoristivosti nekretnine

- Prilikom procjene tržišne vrijednosti nekretnine, polazi se od načela **najveće i najbolje iskoristivosti** nekretnine (engl. *Highest and Best Use*).
- Pri utvrđivanju mjere građevinskog korištenja zemljišta, u pravilu se uzima **najveća dopuštena iskoristivost** ako je ona u okolišu stvarno moguća (čl.11. st.2., Pravilnik)
- Kod **izgrađenih katastarskih čestica** za odabir metode i odabir podataka razmatra se **trenutno i buduće** korištenje nekretnine. Buduće korištenje nekretnine se odabire prema korištenju koje se uobičajeno ostvaruje **ako je pravno dopustivo, gospodarski opravdano, fizički izvedivo i dokazivo** (čl.29., Pravilnik)
- Predvidivi ostatak održivog vijeka korištenja građevina odabire se **prema trenutnoj namjeni** građevine (čl. 17. st. 5., Pravilnik)



4.e Načelo najveće i najbolje iskoristivosti nekretnine





4.f Tržišni modeli

- Procjene vrijednosti nekretnina provode se uz pomoć tržišnih modela koji propisanim pretpostavkama i matematičkim izrazima **simuliraju ponašanje tržišta**.
- **Tržišni model** je način procjene vrijednosti nekretnina za koje ne postoji tržište, pod pretpostavkom da je i za takve nekretnine moguće identificirati gospodarske prednosti i nedostatke na temelju kojih će se primijeniti propisane metode procjene vrijednosti nekretnina (čl.4. st.1. t.40. ZPVN)
- Pojam „tržišni modeli” koristi se i kod procjene vrijednosti nekretnina koje nemaju izgrađeno tržište (npr. nekretnine javne namjene).
- **Površina javne namjene** je svaka površina čije je korištenje namijenjeno svima i pod jednakim uvjetima (javne ceste, nerazvrstane ceste, ulice, biciklističke staze, pješačke staze i prolazi, trgovi, tržnice, igrališta, parkirališta, groblja, parkovne i zelene površine u naselju, rekreacijske površine i sl.) (čl.3. st.1. t.27. ZPU, NN 153/13, 67/17)



Problematika:

Prisilno oduzimanje nekretnine (*Zakon o izvlaštenju i određivanju naknade*) i tržišna naknada za oduzetu imovinu (*Ustav RH*).

Prilikom pronalaženja rješenja između prisile i tržišta u okviru ZPVN-a izrađen je tržišni model za procjenu naknade za izvlaštene nekretnine. Ovaj pristup temelji se na ekonomskoj znanosti koja ponašanje tržišta simulira pomoću različitih tržišnih modela. Pri tome je skup mogućih rješenja zadan rubnim uvjetima koji su postavljeni:

- a) *Ustavom RH*
- b) *Konvencijskim pravom*
- c) *Presudama ESLJP , a poglavito presudom Bistrović vs. RH iz 2005. god.*
- d) *Definicijom tržišne vrijednosti nekretnine iz Uredbe (EU) br. 575/2013*

Ustav RH, čl. 50.:

Zakonom je moguće u interesu Republike Hrvatske ograničiti ili oduzeti vlasništvo, uz naknadu tržišne vrijednosti.



Pojmovi koji se koriste u izgradnji tržišnog modela:

- posljedični gubitci
- posljedični dobitci
- dan vrednovanja i dan kakvoće
- načelo prethodnog učinka

Uz pomoć tržišnih modela simulira se ponašanje racionalnog prodavatelja i racionalnog kupca na tržištu nekretnina.

Na tržištu svaki upućeni prodavatelj i kupac **sagledavaju korisnost** za sebe ali i za drugu stranku. Obje stranke su svjesne da ukoliko ne usklade svoje želje i očekivanja, **neće doći do kupoprodaje**. Dakle, u svojoj pregovaračkoj strategiji, obje stranke **sagledavaju sve aspekte** stjecanja odnosno otuđivanja nekretnine, uključivo **posljedične gubitke i dobitke**.

U tržišnom pristupu **nema prostora za pravična razmatranja** budući da se **ne štite socijalni cenzusi** koji bi imali karakter pravičnosti, već se dosljedno zadržava na realnom (logičnom) poslovnom pristupu **sagledavanja korisnosti sa svih aspekata**.

GUBITKE I DOBITKE POTREBNO JE OBRAZLOŽITI!



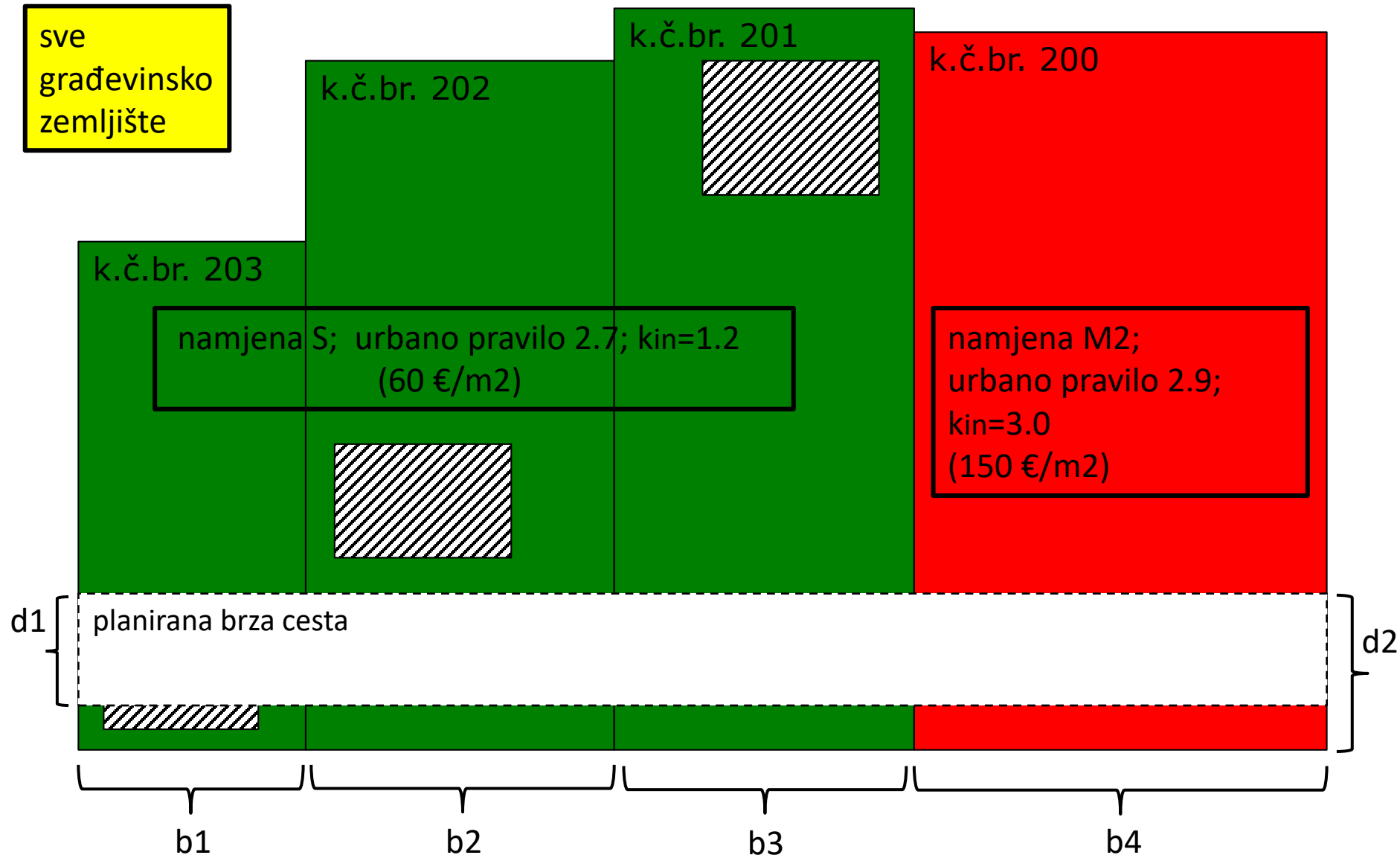
4.g Načelo prethodnog učinka

- **Dan kakvoće** predstavlja datum na koji se odnosi stanje (kakvoća) nekretnine koje je mjerodavno za procjenu vrijednosti nekretnine (čl.4. st.1. t.4. ZPVN)
- **Dan vrednovanja** predstavlja datum na koji se odnosi procjena vrijednosti nekretnine (čl.4. st.1. t.5. ZPVN)
- **Uporabno svojstvo nekretnine** je stanje odnosno kakvoća nekretnine prije njezine promjene namjene koja je povod izvlaštenja, odnosno prije isključivanja zemljišta buduće javne namjene iz daljnjeg konjunkturnog razvoja u smislu privatnoga gospodarskog korištenja i stvaranja dobiti (**načelo prethodnog učinka**) (čl.4. st.1. t.43. ZPVN)
- Dan kakvoće načelno odgovara danu vrednovanja, osim ako je zbog pravnih ili drugih razloga za stanje nekretnine mjerodavan drugi trenutak (čl.3. Pravilnik)

Slučaj A

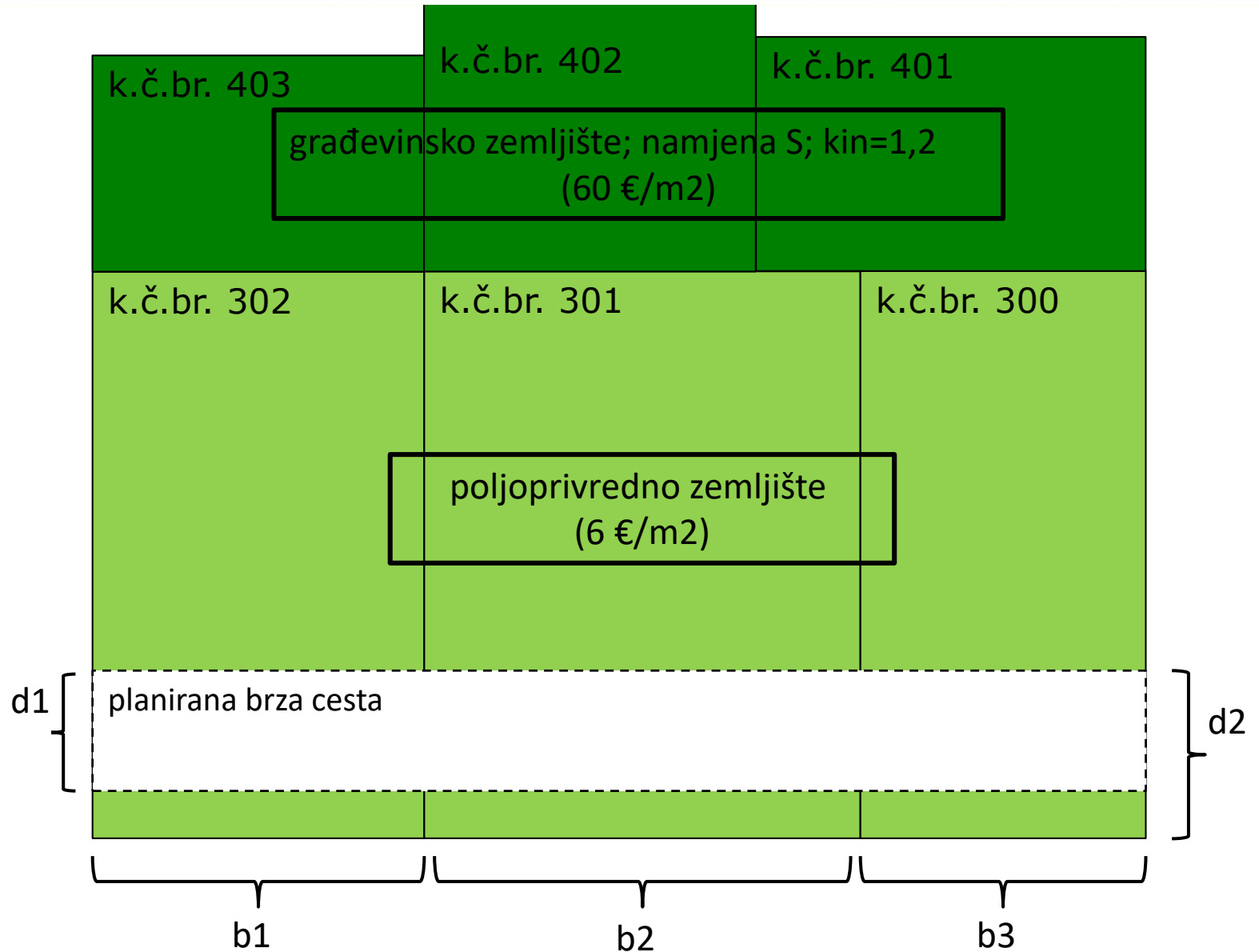
Primjena načela prethodnog učinka:
Koliku naknadu dobiva svaki vlasnik ovih nekretnina?

sve
građevinsko
zemljište



Slučaj B

Primjena načela prethodnog učinka:
Koliku naknadu dobiva svaki vlasnik ovih nekretnina?





4.h Propisana ograničenja

- NEUOBIČAJENE OKOLNOSTI - odstupanja kupoprodajnih cijena veća od **±30%** od prosječne kupoprodajne cijene poredbenih nekretnina nakon provođenja međuvremenskog i interkvalitativnog izjednačenja (čl.4. st.1., Pravilnik)
- Pojedinačna odstupanja kupoprodajnih cijena koja **značajno prekoračuju** većinu iznosa poredbenih kupoprodajnih cijena i drugih podataka na usporedivim područjima i prije izjednačenja (čl.4. st.3., Pravilnik)
- VREMENSKO RAZDOBLJE - pomoću indeksnih nizova dozvoljeno je međuvremensko izjednačenje kupoprodajnih cijena poredbenih nekretnina koje su ugovorene **najviše četiri godine** unatrag u odnosu na dan vrednovanja (čl.7. st.1., Pravilnik)
- INTERKVALITATIVNO IZJEDNAČENJE – poredbeni faktori zgrade i prihoda dokazuju dovoljnu podudarnost s obilježjima procjenjivanje katastarske čestice ako razlike u vrijednosti korištenih dodataka i odbitaka za interkvalitativno izjednačenje ne prelazi **40%** izlazne vrijednosti (čl.19., Pravilnik)
- MINIMALNI BROJ poredbenih nekretnina kod korištenja poredbene metode, iznosi **tri nekretnine** (čl. 24. st.1., ZPVN)



5. Obveze JLP(R)S

Zakon o lokalnoj i područnoj (regionalnoj) samoupravi (NN 33/01, 60/01, 129/05, 109/07, 125/08, 36/09, 36/09, 150/11, 144/12, 19/13, 137/15, 123/17):

Članak 48.

Općinski načelnik, gradonačelnik, odnosno župan:

4. upravlja nekretninama i pokretninama u vlasništvu jedinice lokalne, odnosno područne (regionalne) samouprave kao i njezinim prihodima i rashodima, u skladu sa zakonom i statutom,

5. odlučuje o stjecanju i otuđivanju nekretnina i pokretnina jedinice lokalne, odnosno područne (regionalne) samouprave i raspolaganju ostalom imovinom u skladu s ovim Zakonom, statutom jedinice i posebnim propisima,

i dr.

Članak 67.

Sve pokretne i nepokretne stvari te imovinska prava koje pripadaju jedinici lokalne, odnosno područne (regionalne) samouprave čine njezinu imovinu.

*Jedinica lokalne, odnosno područne (regionalne) samouprave mora upravljati, koristiti se i raspolagati svojom imovinom **pažnjom dobrog gospodara.***



5. Obveze JLP(R)S

Zakon o procjeni vrijednosti nekretnina (NN 78/15):

Procjeniteljsko povjerenstvo

Članak 10.

*(1) Za područje županije, Grada Zagreba odnosno velikoga grada osniva se **procjeniteljsko povjerenstvo** (u daljnjem tekstu: povjerenstvo) radi stručne analize i evaluacije podataka te davanja stručnih prijedloga i mišljenja o tržištu nekretnina.*

Zadaće povjerenstva

Članak 12.

(1) Povjerenstvo pri županiji, Gradu Zagrebu odnosno velikom gradu obavlja sljedeće zadaće:

– daje mišljenje o usklađenosti izrađenih procjembenih elaborata s odredbama ovoga Zakona na zahtjev jedinica lokalne i područne (regionalne) samouprave, za svoje potrebe

i dr.



6. Najčešće pogreške u izradi procjena

A. Da li elaborat sadrži sve propisane elemente?

Elementi procjemenog elaborata su: zadatak, svrha, osnovica, metoda i postupak, podatci, zaključak i uporaba dokumenta (čl. 67. st.1., Pravilnik)

B. Prema čemu usporediti potreban sadržaj procjemenog elaborata?

Propisano u čl. 68. Pravilnika i Uputama VPP-a

C. Kako su propisani elementi prikazani?

Procjena vrijednosti nekretnine mora biti izrađena pažnjom dobrog stručnjaka, uzimajući u obzir sve raspoložive dokaze kako bi rezultat bio **održiv nakon provjere** (čl. 22. st.1., ZPVN)

Navedeno znači:

- a) svaki navod treba biti točan, provjeren i argumentiran
- b) prikaz treba biti prema načelima izrade tehničke dokumentacije pregledan, nedvosmislen i potpun



Primjer dosadašnje pogrešne prakse, prema kojoj je procjenitelj na temelju iskustva (subjektivno) određivao čimbenike prilagodbe za tržišnu vrijednost nekretnine, što **nije dozvoljeno prema ZPVN-u**.

Sadašnja tržišna vrijednost nekretnine (Stg) računa se prema izrazu :

$Stg = (Cz + Sg \times Fkp \times Fp \times Fki) \times FI \times Fpp + Kd$, gdje je

Cz – vrijednost zemljišta

Sg – sadašnja građevinska vrijednost

Faktori korekcije tržišne vrijednosti nekretnine :

Fkp – faktor korisne površine (0,80 – 1,20)

Fp – faktor za poslovne objekte (1,00 – 1,50) : ovisi o vrsti objekta I nivou opremljenosti za obavljanje djelatnosti

Fki – faktor kvalitete izgradnje (0,20 – 1,50) ovisi o izgrađenosti I opremljenosti objekta u odnosu na tipski, prosječni građevinski objekt izveden po srednjim standardima te o kvaliteti materijala I opreme.

FI – faktor lokacije (0,70 – 1,50) : ovisi o mikro-okaciji, prostornoj orijentaciji, infrastrukturi, katnosti, broju stambenih jedinica idr.

Fpp – faktor ponude I potražnje (0,20 – 2,00) : ovisi o trenutnoj ponudi I potražnji na tržištu nekretnina za navedenu lokaciju

Kd – vrijednost komunalnih i vodnih doprinosa



IZRAČUN SADAŠNJE TRŽIŠNE VRIJEDNOSTI PREDMETNE NEKRETNINE

VRIJEDNOST OBJEKTA	Fkp	Fp	Fki	FI	Fpp	UKUPNO
2.218.384,35 kn	1,00	1,35	1,00	1,30	1,55	

UKUPNO:						6.034.560,02 kn
---------	--	--	--	--	--	-----------------

VRIJEDNOST ZEMLJIŠTA

OZNAKA Z.K.ČESTICE	P-m ²	Kn/m ²	FI	Fpp	UKUPNO
[REDACTED]	565,00	750,00	1,50	1,85	1.019.118,75 kn

REKAPITUALCIJA TRŽIŠNE VRIJEDNOSTI PREDMETNE NEKRETNINE

NEKRETNINA	P - m ²	kn/m ² ili €/m ²	EUR	kn
VRIJEDNOST GRAĐEVINE	694,33	8.691,19 kn/m ² 1.158,82 €/m ²	804.608,00	6.034.560,02
VRIJEDNOST ZEMLJIŠTA	565,00	1.803,75 kn/m ² 240,50 €/m ²	135.882,50	1.019.118,75
VRIJEDNOST OSTALI [REDACTED] br.8.			4.469,00	303.517,50

TRŽIŠNA VRIJEDNOST NEKRETNINE [REDACTED] u cijelosti 2017.god.	7.351.196,27 kn
	980.959,50 €
	ili
	1.412,81 € / m ² (1 € = 7,5 kn)

**Primjer
namještanja
procjene
ili
kako od 2.2
mil. kn doći
do vrijednosti
od 6.0 mil. kn**



Isječak iz procjene s izmišljenim koeficijentima korekcije za poredbene nekretnine – postupak koji je zabranjen jer **predstavlja namještanje procjene.**

Dopušteno međuvremensko usklađenje prema indeksima DZS

PODACI O NEKRETNINAMA				
Nekretnina	Procjenjivana	Usporedna 1	Usporedna 2	Usporedna 3
Grad				
Lokacija	uz državnu promet	u gradu	u gradu	u gradu
Nekretnina	grad zem	grad zem	grad zem	grad zem
Izvor podataka	Nalog	izvadak	izvadak	izvadak
Vrsta podatka	namjera prodaje	kupoprodaja	kupoprodaja	kupoprodaja
Datum transakcije/objave	2Q2016.	1Q2013	4Q2014	4Q2014
Površina (m2)	694	490	950	950
Cijena (€)	-	6.003	33.944	33.943,50
Cijena po m2	-	12,3	35,7	35,7
KOEFIJENTI ZA PRERAČUNAVANJE				
Protok vremena	2Q2016.	1Q2013	4Q2014	4Q2014
HNB hedonistički index	80,2	85,7	80,5	80,5
Vremensko usklađenje	-	-6,4%	-0,4%	-0,4%
Korigirana vrijednost po m2	-	11,5	35,6	35,6
Lokacija-kategorija (-20% do +20%)	dobra	dobra	loša	dobra
	-	0%	0%	0%
Korekcija izvora podataka (-15% do 0%)	nalog	realizirano	realizirano	realizirano
	-	0%	0%	0%
Veličina (-20% do +20%)	694	490	950	950
	-	-5%	5%	5%
Oblik (-20% do 20%)	izduženi	izduženi	izduženi	izduženi
	-	0%	0%	0%
Topografija (-20% do 20%)	ravno	ravno	ravno	ravno
	-	0%	0%	0%
Namjena (-20% do +20%)	stambena	stambena	stambena	stambena
	-	0%	0%	0%
Infrastruktura (-20% do +20%)	na zemljištu	na zemljištu	na zemljištu	na zemljištu
	-	0%	0%	0%
Ukupno korekcija	-	-5%	5%	5%
Korigirana vrijednost po m2	-	11,5	37,4	37,4

Izmišljeni koeficijenti



	31.12.2015.	28.09.2015.	20.12.2016.	06.08.2014.	
Datum prodaje					
Lokacija (detajniji podaci nalaze se u arhivi vještaka a nisu prikazani zbog odredbi Zakona o zaštiti osobnih podataka)					
	kat.čest.br.				
Kategorija zemljišta	I	I	I	I	
Izvor podataka o cijeni	eNekretnine	eNekretnine	eNekretnine	eNekretnine	
Prodajna cijena (kn)	259.591,59	160.000,00	113.500,00	100.000,00	
Srednji tečaj HNB-a na dan transakcije (kn/€)	7,635047	7,612639	7,531440	7,630507	
Prodajna cijena (€)	34.000,00	21.017,68	15.070,16	13.105,29	
Površina (m2)	1.413,00	839,00	602,00	544,00	
Cijena (€/m2)	24,06	25,05	25,03	24,09	
Indeks razvijenosti MRRFEU	Indeks razvijenosti poredbene lokacije (A)	102,52	102,52	83,76	87,72
	Indeks razvijenosti procjenjivane lokacije (B)	100,18			
	Koeficijent korekcije (B/A)	0,98	0,98	1,20	1,14
	Rezultat cijene nakon korekcije indeksa razvijenosti područja (€/m2)	23,51	24,48	29,94	27,51
Kontrola (čl.4. st.1. Pravilnika $\leq \pm 30\%$)					
Međuvremensko izjednačenje ICSN	Bazni indeks na dan prodaje / ponude (A)	100,16	99,14	98,26	105,04
	Bazni indeks na dan vrednovanja (B)	100,93			
	Koeficijent korekcije (B/A)	1,01	1,02	1,03	0,96
	Rezultat cijene nakon međuvremenskog izjednačenja (€/m2)	23,69	24,92	30,75	26,43
Interkvilativno izjednačenje	Utjecaj prava služnosti puta	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
	Utjecaj prava služnosti vodova	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
	Veličina zemljišta	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
	Lokacija	-10,00%	-10,00%	0,00%	0,00%
	Infrastruktura	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
	Oblik	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
	Ostalo (pogled, zona i sl.) - izvlaštenje	10,00%	10,00%	10,00%	10,00%
	Kontrola (čl. 19. Pravilnika $\leq \pm 40\%$)	0,00%	0,00%	10,00%	0,00%
Kupna korigirana cijena (€/m2)	23,69	24,92	33,83	29,07	
Srednja vrijednost (€/m2)	27,88				

Pogrešna primjena indeksa razvijenosti

Ispravno međuvremensko izjednačenje

Izmišljeni koeficijenti

**Nastavak niza primjera dosadašnje pogrešne prakse – zabranjeno prema ZPVN-u**

- jedinične cijene prema tabličnim prikazima (Kuna / m²)

- 1) 190,74 Kuna / m²
- 2) 53,38 Kuna / m²
- 3) 84,75 Kuna / m²

- Određivanje rezultata ponderiranom aritmetičkom sredinom:

$$\begin{aligned} & (190,74 \times 0,4) + (53,38 \times 0,3) + (84,75 \times 0,3) \\ & = 76,30 + 16,01 + 25,43 \\ & = \underline{117,74 \text{ Kuna / m}^2} \end{aligned}$$

Ukupna vrijednost zemljišta (površina x jed. cijena):

$$117,74 \text{ m}^2 \times 1.199,00 \text{ Kuna / m}^2 = 141.170,00 \text{ Kuna}$$

TRZIŠNA VRIJEDNOST ZEMLJIŠTA:

141.170,00 Kuna

vrijednosti	odstupanja
190,74	174%
53,38	51%
84,75	23%
109,62	



Procjenu vrijednosti zemljišta izračunao sam usporednom metodom. Ova metoda zahtjeva analizu niza usporednih transakcija te nekretnina oglašanih za prodaju na tržištu. Ovaj pristup je zasnovan na podacima sa tržišta ali se zasniva na dostupnost novijih i izravno usporedivih, transakcija koje su javno dostupne u smislu Regulative 575 EU čl. 199, što još uvijek nije situacija u RH.

Moj pristup utvrđuje vrijednost zemljišta po m², a izračunava se korištenjem koeficijenata za preračunavanje (u %) kako bi uzeo u obzir razlike u kvaliteti, utrživosti i vrijednosti usporednih zemljišta sa procjenjivanim zemljištem.

Negativni koeficijenti za preračunavanje znače da je procjenjivana nekretnina zbog određenog aspekta „manje vrijedna“ dok pozitivni označavaju suprotno.

Opći vrijednosni odnosi na tržištu nekretnina uzimaju se u obzir primjenom koeficijenata za prilagodbu kojih vrstu i veličinu određuju, temeljem iskustva i dostupnih podataka sa tržišta. To nisu jedini mogući koeficijenti no oni predstavljaju, prema mom iskustvu, najvažnije kriterije koje je moguće uočiti i primijeniti

PROCIJENJENA
VRIJEDNOST ZEMLJIŠTA
POREDBENOM METODOM

25.797,13 kn

Tekstualna objašnjenja s kojima se nastoji otkloniti primjena propisa

NAPOMENA: Dobiveni rezultati su empirijski, napravljeni u skladu sa trenutno važećom zakonskom regulativom. Mišljenja sam da se u bitnome razlikuju od svarnih vrijednosti zemljišta koja se postižu na predmetnim lokacijama.

Konkretno za predmetnu lokaciju vrijednost predmetnog zemljišta iznosila bi 105.000,00 kn.



Primjer onemogućavanja provjere podataka

Redni br. transakcije	Katastarska općina	Katastarska čestica	Površina katastarske čestice	Kupoprodajna cijena kn/m ²	Nadnevak sklapanja kupoprodajnog ugovora	Vrsta građevinskog korištenja (namjena)	Mjera građevinskog korištenja (koeficijent iskoristivosti)	Kategorija zemljišta	Cjenovni blok
1.	Zelina		6.264,00	204,54	11.05.2018.	Građevinsko zemljište		1.	Sveti Ivan Zelina
2.	Zelina		2.688,00	89,57	20.04.2017.	Građevinsko zemljište		1.	Sveti Ivan Zelina
3.	Zelina		1.009,00	134,69	03.05.2016.	Građevinsko zemljište		1	Sveti Ivan Zelina
4.	Dugo Selo I		1.475,00	301,16	08.06.2017.	Građevinsko zemljište	1,2	1.	Dugo Selo građ. 2
5.	Dugo Selo I		935,00	197,86	30.01.2017.	Građevinsko zemljište	1,2	1.	Dugo Selo građ. 2
6.	Dugo Selo I		1.512,00	188,49	27.01.2017.	Građevinsko zemljište	1,2	1.	Dugo Selo građ. 2
7.	Dugo Selo I		512,00	351,56	12.12.2016.	Građevinsko zemljište	1,2	1.	Dugo Selo građ. 2
8.	Dugo Selo I		527,00	360,72	19.11.2015.	Građevinsko zemljište	1,2	1.	Dugo Selo građ. 2
9.	Dugo Selo I		1.512,00	126,32	06.03.2014.	Građevinsko zemljište	1,2	1.	Dugo Selo građ. 2
10.	Dugo Selo I		587,00	375,52	17.06.2013.	Građevinsko zemljište	1,2	1.	Dugo Selo građ. 2
11.	Dugo Selo I		1.355,00	245,55	20.09.2012.	Građevinsko zemljište	1,2	1.	Dugo Selo građ. 2
12.	Dugo Selo I		914,00	121,44	05.04.2017	Građevinsko zemljište	1,2	1.	Dugo Selo Kozinščak.
13.	Dugo Selo I		1.066,00	207,16	23.09.2016.	Građevinsko zemljište	1,2	1.	Dugo Selo Kozinščak.

Izvor: ispu.mgipu.hr

Napomena: zbog zaštite osobnih podataka se na prikazuju točne lokacije katastarskih čestica, u slučaju potrebe podaci se mogu dobiti od procjenitelja



Pitanje: Da li zgrada na slici predstavlja vrijednost ili trošak?

Pitanje: Koji faktor korištenja (FK) odabrati za takvu zgradu?

Pravilnik, prilog 10.: „Zgradu koja se ocjenjuje treba na dan vrednovanja, barem još za kraće vrijeme, koristiti u skladu s njenom namjenom ili takvo korištenje treba biti moguće. FK5 se ne odnosi na zgrade koje se ne mogu koristiti ili koje su spremne za rušenje.”

Procjenitelj je takvu zgradu procijenio s FK4,5 i 1.9 mil. kn



7. Zaključno

Pregled obrade procjembenih elaborata u 2018. godini od strane *Procjeniteljskih povjerenstava* i stručnih službi u JLP(R)S:

UKUPAN BROJ ZAPRIMLJENIH ELABORATA	BROJ ELABORATA POSLANIH NA ISPRAVAK	UDIO ELABORATA KOJI SU ISPRAVLJANI U UKUPNOM BROJU	RAZLIKA PROCJ. VRIJEDNOSTI NAKON ISPRAVKA [kn]
1.435	360	25,09%	13.576.399,70

U 2018. godini *Visoko procjeniteljsko povjerenstvo* je direktnom provjerom i izradom novih procjembenih elaborata korigiralo vrijednosti procjena za:

1.810.347.681,57 kn

UČINAK ZPVN-a:

