

# Procjena tržišne vrijednosti nepokretnosti sa građevinskog aspekta

Goran Nikolić

*dipl. ing. građ. EFT - Rudnik i Termoelektrana Stanari d.o.o., Ugljevik, Bosna i Hercegovina, goran.nikolic@eft-stanari.net*

**Rezime:** Tržišna vrijednost nepokretnosti zavisi od brojnih faktora, a vještina procjenitelja je da uključi sva svoja raspoloživa znanja i iskustvo u postupku procjene, te da odredi uticaj pojedinih ključnih karakteristika nepokretnosti na njenu vrijednost. U našoj državi za sada ne postoji propis koji jedinstveno uređuje ovu oblast, tako da vještaci praktično zasnivaju svoje procjene na opšte prihvaćenim metodama i poslovnoj praksi koja se permanentno razvija. Vještacima bi jedinstven propis daleko olakšao posao, jer bi postojao propisan pristup za procjenu vrijednosti nekretnine.

U postupku procjene tržišne vrijednosti nepokretnosti učešće bi trebalo da uzmu, pored vještaka arhitektonsko-građevinske struke, i vještaci ekonomske struke, jer evidentno ekonomski aspekt nije zanemarljiv u ukupnoj procjeni.

Ovaj je rad je zamišljen da, pregledom važnijih faktora koji utiču na vrijednost nepokretnosti, može da koristi i potencijalnim kupcima nepokretnosti kao pomoć pri teškom izboru, u moru nekretnina na tržištu. Nijedna kupovina nepokretnosti u principu nije promašaj, ukoliko nije plaćena više od tržišne vrijednosti.

**Ključne riječi:** nepokretnost, tržišna vrijednost, metod procjene, faktor.

---

Datum prijema rada: 23. avgust 2015.

Datum odobrenja rada: 29. avgust 2015.

---

## UVOD

Tržišna vrijednost nepokretnosti se definiše kao novčani iznos za koji nepokretnost može biti razmijenjena, na otvorenom i konkurentnom tržištu, pod normalnim okolnostima i dobrovoljnim putem, u transakciji između zainteresovanih strana, koje posjeduju razuman stepen informisanosti o relevantnim činjenicama.

Pojam procjene vrijednosti označava ekspertsko mišljenje o vrijednosti, kao i postupak utvrđivanja vrijednosti, na osnovu sistematskog pristupa, koji obuhvata sljedeće aktivnosti [2]:

- Fizička i pravna identifikacija imovine koja se vrednuje
- Identifikacija prava nad imovinom koja se vrednuje
- Utvrđivanje svrhe procjene
- Utvrđivanje efektivnog datuma procjene
- Prikupljanje i analiza podataka
- Primjena metode procjene
- Donošenje zaključka o vrijednosti i izrada izvještaja.

Osnovna pretpostavka je da kupac neće platiti nepokretnost više od vrijednosti za koju bi je on, identičnih karakteristika, napravio.

Svaki potencijalni kupac, ima svoju procjenu koliko sredstava mu se isplati da uloži u kupovinu objekta, zavisno od planirane namjene objekta koji kupuje: za sopstveno korištenje, rentiranje ili preprodaju. Subjektivna procjena vrijednosti objekta od strane kupca često je odlučujuća u određivanju kupoprodajne cijene objekta. Međutim, za određene vrste objekata, npr. stambene, često se formira tržište, na kome su uglavnom okvirno određene cijene ovih objekata, zavisno od kvaliteta i lokacije. U ovakvim slučajevima kupci se prilagođavaju cijenama na tržištu [1].

## NEKI OD FAKTORA KOJI UTIČU NA VRIJEDNOST NEKRETNINE

Najveću vrijednost će postići nekretnina koja je usklađena sa potrebama na određenom području, tj. ako je to nekretnina za kojom postoji i potreba i potražnja, npr. lokal u Gospodskoj ulici. Kod slobodne konkurencije na tržištu, prodaće se one nekretnine koje imaju nižu cijenu, a jednaka svojstva.

Razni autori različito definišu i tretiraju faktore koji utiču na vrijednost nekretnine, prema vrsti i prema značaju. U

Izuzetak su građevinske firme koje imaju ugled zbog pozitivnih iskustava kupaca, po principu dobar glas se daleko čuje, čime grade dobar imidž.

### **Psihologija i vještine pregovaranja**

Pod faktorom psihologije podrazumijeva se uticaj očekivanja na tržištu, a upravo od ovih očekivanja i zavisi rast ili pad cijena na tržištu [2]. Jedan holandski procjenitelj je rekao "Vrijednost procjene je u glavi, a ne u njihovim proračunima". Upravo dobar primjer za ovo je bilo uvođenje PDV-a u Srbiji, iako se isti predviđao samo na novoizgrađene objekte, zbog zbrke u medijima i pompe oko uvođenja istog, a usled očekivanja učesnika na tržištu, pod različitim uticajima, tržište je odreagovalo skokom cijena svih nekretnina, ne samo novogradnje.

Vješt pregovarač će, koristeći svoju vještinu, postići povoljniju cijenu nepokretnosti. Tehnike pregovaranja predstavljaju posebnu disciplinu koja se posebno izučava, praktično vid usavršavanja, te nije baš dovoljno biti samo dobar trgovac sa viškom samopouzdanja ili imati "nit" za trgovinu. Naravno, ma koliko dobar pregovarač bio, ne može se postići neograničeno povoljnija cijena, riječ je o iznosu do 5% vrijednosti nepokretnosti, a ako je riječ o profesionalcu, vjerovatno i malo preko ove granice.

### **ZAKLJUČAK**

Prikazana je većina faktora koji utiču na cijenu nepokretnosti, a uglavnom je akcenat bio na faktorima arhitektonsko-građevinske prirode. Ne utiču uvijek svi ovi

faktori u procjeni tržišne vrijednosti, ali vrlo često, većinu ovih faktora, treba uzeti u obzir prilikom procjene. Tu dolazi do izražaja vještina procjenitelja, da korištenjem optimalnih pristupa i upotrebom adekvatnih metoda adekvatno vrednuje uticaj pojedinih faktora. Dodatno, vještak bi trebalo u procjeni da uobziri i uticaje koji bi se mogli pojaviti u budućnosti, pratiti promjene u zakonodavstvu, privredi, socijalnoj politici itd. Pokazano je da faktori građevinskog karaktera nisu jedini od kojih zavisi procjena tržišne vrijednosti, a ekonomske faktore koji utiču na tržišnu vrijednost, trebalo bi da obrade vještaci ekonomske struke, kompetentni za vrednovanje ovih uticaja, čime bi praktično procjenu vještaka arhitektonsko-građevinske struke učinili realnijom, a kao rezultat bi se dobila pouzdana i kvalitetna procjena tržišne vrijednosti nepokretnosti.

### **LITERATURA**

- Ćirović, G., Jovović, S., Luković O. *Proizvodna i tržišna vrednost građevinskog objekta*
- Đurić, Z. *Metode procene vrednosti nekretnina.*
- Ernest N. (2012). *Arhitektonsko projektovanje*, Građevinska knjiga.
- Sl. glasnik RS 15. (1994). *Pravilnik o načinu utvrđivanja tržišne vrednosti nepokretnosti.*
- Sl. glasnik RS, br. 95. (2013). *Pravilnik za izračunavanje površina i zapremine objekata.*
- Sl. glasniku R. Srbije, br. 5. (1992). *Pravilnik o načinu utvrđivanja tržišne vrednosti nepokretnosti.*
- Žarko Ž. *Procjena vrijednosti nekretnina.*

## **Real Estate Market Value Assessment from Aspect of Civil Engineering**

**Goran Nikolić**

*Bachelor of Civil Eng., EFT- Rudnik i Termoelektrana Stanari d.o.o., Ugljevik, Bosnia and Herzegovina, goran.nikolic@eft-stanari.net*

**Abstract:** The real estate market value depends on numerous factors. Experts certified to perform real estate value estimation utilize all their attainable knowledge and experience in the estimation procedure, thus defining the certain key characteristics of immovable property affecting the market value. There is no such stipulation in our country regarding the regulation of this field of expertise. That is why the expert estimations are practically made on the grounds of approved methods and business practices evolving constantly. The unique stipulation would make the work of experts much easier since they would have the reliable baseline for estimation of real estate market value.

Since the economic aspect should not be neglected in the overall estimation, the experts certified to perform the estimation from economical point of view, should take the participation in the procedure of estimation of real estate market value together with the experts certified to perform estimation in the field of architecture and civil engineering.

Providing the insight into all the significant factors affecting the market value of immovable property, this paper is considered to be very valuable source of information to any person planning to purchase immovable property and facing difficulties in making final decision since the competition at the market of immovable property is tough. However, the purchase of any immovable property should not be taken as failure, unless paid more than its market value.

**Key words:** real estate, market value, expert, method of estimation, factor.