
VLASNIK: DIANA COMMERCE d.o.o.,
IVANIĆ GRAD, Ulica slobode bb

NARUČITELJI
PROCJENE: DIANA COMMERCE d.o.o.,
IVANIĆ GRAD, Ulica slobode bb

GRAĐEVINA: Naknada za zgradu nakon prestanka
prava građenja

LOKACIJA: BUKOVLJE, Masleničkih vitezova
kat. čest. br. 1144/2, z.k.ul. br. 738 i
kat. čest. br. 1144/7, z.k.ul. br. 1467,
obje k.o. Bukovlje Brodsko

SVRHA: Za potrebe naručitelja

PROCJEMBENI ELABORAT
U SVRHU ODREĐIVANJA TRŽIŠNE VRIJEDNOSTI NEKRETNINA



ELABORAT IZRADIO:
STALNI SUDSKI VJEŠTAK
ZA GRADITELJSTVO I PROCJENU NEKRETNINA
OVLAŠTENI INŽENJER GRAĐEVINARSTVA
Igor Habalija, dipl. ing. građ.

Bjelovar, rujan 2022.

Sadržaj

1.	RJEŠENJE O IMENOVANJU SUDSKOG VJEŠTAKA GRAĐEVINSKE STRUKE	3
2.	RJEŠENJE O UPISU U IMENIK OVLAŠTENIH INŽENJERA GRAĐEVINARSTVA.....	6
3.	POTVRDA O POLOŽENOM STRUČNOM ISPITU ZA AGENTA POSREDOVANJA U PROMETU NEKRETNINA.....	7
4.	UVJERENJE O POLOŽENOM STRUČNOM ISPITU ZA AGENTA POSREDOVANJA U PROMETU NEKRETNINA.....	8
5.	IZJAVA O NEPRISTRANOSTI I NEOVISNOSTI	9
6.	POPIS PRIMIJENJENIH PROPISA TE KORIŠTENE STRUČNE I ZNANSTVENE LITERATURE	10
7.	OPĆENITO	11
7.1.	OPIS PROCJENJIVANE NEKRETNINE	11
7.2.	IZVADAK IZ ZEMLJIŠNE KNJIGE	12
7.3.	LOKACIJA NEKRETNINA	13
7.4.	OPIS KONSTRUKCIJE I ZAVRŠNE OBRADE.....	15
7.5.	FOTODOKUMENTACIJA.....	16
8.	PROCJENA VRIJEDNOSTI NEKRETNINA.....	19
8.1.	GEOMETRIJSKI PODACI	21
8.2.	PROCJENA VRIJEDNOSTI ZGRADA – dio građen 2001. godine	24
8.3.	PROCJENA VRIJEDNOSTI ZGRADA – dio građen 2005. godine	26
8.4.	PROCJENA VRIJEDNOSTI ZGRADA – dio građen 2014. godine	28
8.5.	PROCJENA VRIJEDNOSTI PRIKLJUČAKA I OSTALIH TROŠKOVA.....	30
8.6.	REKAPITULACIJA	31
9.	ZAKLJUČAK.....	31
10.	PRILOZI	32
10.1.	PRILOG I – OPĆI UVJETI PROCJENE	32
10.2.	PRILOG II – ZNAČENJE POJMOVA KORIŠTENIH U ELABORATU.....	34
10.3.	PRILOG III – KOEFICIJENTI KORISNE VRIJEDNOSTI POVRŠINA (prema Pravilniku o metodama procjene vrijednosti nekretnina (NN 105/15)	36
10.4.	PRILOG IV – FK matrica	39
10.5.	PRILOG V – IZVADAK IZ INDEKSA CIJENA STAMBENIH NEKRETNINA.....	40

1. RJEŠENJE O IMENOVANJU SUDSKOG VJEŠTAKA GRAĐEVINSKE STRUKE



Republika Hrvatska
Županijski sud u Bjelovaru
Bjelovar, Josipa Jelačića 1
Ured predsjednika

Broj: 4 Su-107/2020-3
Bjelovar, 19. veljače 2020.

Županijski sud u Bjelovaru po predsjedniku suda Goranu Milakoviću, na temelju čl. 126. st. 4. Zakona o sudovima („Narodne novine“, broj 28/13, 33/15, 82/15, 82/16 i 67/18), te čl. 12. Pravilnika o stalnim sudskim vještacima („Narodne novine“, broj 38/14, 123/15, 29/16 i 61/19),

r i j e š i o j e

Igor Habalija, dipl. ing. građevinarstva, rođ. 28. studenog 1962. u Daruvaru, Republika Hrvatska, s prebivalištem u Bjelovaru, Ulica Matice Hrvatske 29, OIB: 18140838405

ponovno se imenuje stalnim sudskim vještakom za
graditeljstvo i procjenu nekretnina
na vrijeme od 4 godine

Obrazloženje

Igor Habalija, podnio je zahtjev za ponovnim imenovanjem za stalnog sudskog vještaka za graditeljstvo i procjenu nekretnina.

Zahtjev je osnovan.

U postupku ponovnog imenovanja stalnim sudskim vještakom utvrđeno je da podnositelj zahtjeva ispunjava sve uvjete propisane čl. 2. Pravilnika o stalnim sudskim vještacima:


- da je državljanin RH što je utvrđeno uvidom u domovnicu,
- da je završio Fakultet građevinskih znanosti, Sveučilište u Zagrebu, Građevinski institut, što je utvrđeno uvidom u diplomu od 23. ožujka 1990.,
- da ima sklopljen ugovor o osiguranju od odgovornosti i
- da ne postoje zapreke za prijam u državnu službu, a što je utvrđeno izvodom iz kaznene evidencije.

Stalni sudski vještak Igor Habalija je pravovremeno podnio zahtjev za ponovno imenovanje uz koji je priložio popis provedenih vještačenja, te ostalu dokumentaciju.

S obzirom da su ispunjeni svi uvjeti za ponovno imenovanje stalnim sudskim vještakom riješeno je kao u izreci.

Predsjednik suda
Goran Milaković

Dokument je elektronički potpisan:	DN:
GORAN MILAKOVIĆ	C=HR
Vrijeme potpisivanja:	O= ŽUPANIJSKI SUD U BJELOVARU
21-02-2020	2.5.4.97=#130D486232363334363037363333835
09:35:02	L=BJELOVAR
	S=MILAKOVIĆ
	G=GORAN
	ON=GORAN MILAKOVIĆ



PRAVNA POUKA

Protiv ovog rješenja dopuštena je žalba Ministarstvu pravosuđa u roku od 15 dana od dana dostave rješenja. Žalba se podnosi pisanim putem u tri istovjetna primjerka putem Županijskog suda u Bjelovaru, ureda predsjednice suda.

O TOME OBAVIJEST

1. Igor Habalija
2. Ministarstvo pravosuđa RH
3. Općinski sudovi

Broj zapisa: **17894-19eb4**

Kontrolni broj: **01d75-d7ce7-1f9b3**

Ovaj dokument je u digitalnom obliku elektronički potpisan sljedećim certifikatom:
CN=GORAN MILAKOVIĆ, L=BJELOVAR, O=ŽUPANIJSKI SUD U BJELOVARU, C=HR

Vjerodostojnost dokumenta možete provjeriti na sljedećoj web adresi:

<https://usluge.pravosudje.hr/provjera-vjerodostojnosti-dokumenta/>



unosom gore navedenog broja zapisa i kontrolnog broja dokumenta.

Provjeru možete napraviti i skeniranjem QR koda. Sustav će u oba slučaja prikazati izvornik ovog dokumenta.

Ukoliko je ovaj dokument identičan prikazanom izvorniku u digitalnom obliku, **Županijski sud u Bjelovaru** potvrđuje vjerodostojnost dokumenta.

2. RJEŠENJE O UPISU U IMENIK OVLAŠTENIH INŽENJERA GRAĐEVINARSTVA



REPUBLIKA HRVATSKA

HRVATSKA KOMORA ARHITEKATA
I INŽENJERA U GRADITELJSTVU

Klasir: UPIH-360-01/99-01/1692
Ubroj: 314-01-99-1
Zagreb, 8. listopada 1999.

Na temelju članaka 24. i 50. Zakona o Hrvatskoj komori arhitekata i inženjera u graditeljstvu (Narodne novine, broj 47/98), Odbor za upise razreda inženjera građevinarstva, rješavajući po zahtjevu koji je podnio HABALJA IGOR dipl.ing.građ., BJELOVAR, NASELJE KRALJA ZVONIMIRA VII, za upis u Imenik ovlaštenih inženjera građevinarstva, donio je sljedeće

RJEŠENJE

1. U Imenik ovlaštenih inženjera građevinarstva upisuje se HABALJA IGOR, (JMBG 2811962310007), dipl.ing.građ., BJELOVAR, pod rednim brojem 1692, s danom upisa 30.09.1999.
2. Upisom u Imenik ovlaštenih inženjera građevinarstva, HABALJA IGOR, stječe pravo na uporabu strukovnog naziva "ovlašteni inženjer građevinarstva" i pravo na obavljanje poslova temeljem članka 25. Zakona o Hrvatskoj komori arhitekata i inženjera u graditeljstvu, a u svezi sa člankom 4. stavkom 1. Statuta Hrvatske komore arhitekata i inženjera u graditeljstvu, te ostala prava i dužnosti sukladno posebnim propisima.
3. Ovlaštenom inženjeru izdaje se "inženjerska iskaznica" i stječe pravo na uporabu "pečata".

Obrazloženje

HABALJA IGOR dipl.ing.građ., podnio je Zahtjev za upis u Imenik ovlaštenih inženjera građevinarstva

2

Odbor za upise razreda inženjera građevinarstva proveo je postupak u povodu dostavljenog Zahtjeva, te je temeljem članka 24. stavka 2. Zakona o Hrvatskoj komori arhitekata i inženjera u graditeljstvu (Narodne novine, broj 40/99), a u svezi sa člankom 3. stavkom 4. i člankom 20. Statuta Hrvatske komore arhitekata i inženjera u graditeljstvu (Narodne novine, broj 40/99), riješeno kao u izreci.

Upisom u Imenik ovlaštenih inženjera građevinarstva imenovati stječe pravo na izradu i uporabu pečata, sukladno članku 35. Statuta Hrvatske komore arhitekata i inženjera u graditeljstvu i na izdavanje "inženjerske iskaznice".

Na temelju članka 141. stavka 1. točke 1. Zakona o općem upravnom postupku (Narodne novine, broj 53/91), predmet je riješen po skraćenom postupku.

Pouka o pravnom lijeku

Protiv ovog Rješenja žalba nije dopuštena, ali se može pokrenuti upravni spor podnošenjem užbe Upravnom sudu Republike Hrvatske, u roku 30 dana od dana primitka ovog Rješenja.



Dostaviti:

1. HABALJA IGOR
BJELOVAR, NASELJE KRALJA ZVONIMIRA VII
uz povrat potvrde o izvršenoj dostavi
2. U Zbirku ispreva Komore
3. Pismohrana Komore

3. POTVRDA O POLOŽENOM STRUČNOM ISPITU ZA AGENTA POSREDOVANJA U PROMETU NEKRETNINA

HRVATSKA GOSPODARSKA KOMORA

Ispitna komisija za polaganje stručnog ispita za agenta
posredovanja u prometu nekretnina

Na temelju članka 22. Pravilnika o stručnom ispitu za agenta
posredovanja u prometu nekretnina ("Narodne novine" broj 56/08)
Hrvatska gospodarska komora izdaje

POTVRDU

o položenom stručnom ispitu za agenta posredovanja u
prometu nekretnina

Igor Habalija

rođen-a 28.11.1962., u Daruvar, Republika Hrvatska
(dan, mjesec i godina rođenja) (mjesto i država rođenja)

iz Matice Hrvatske 29, 43000 Bjelovar,
(adresa stanovanja)

broj osobne iskaznice i mjesto izdavanja 101184674, Bjelovar,

državljanin-ka Republike Hrvatske, položio-la je dana 30. listopada 2008., stručni

ispit za agenta posredovanja u prometu nekretnina pred Ispitnom komisijom pri
Hrvatskoj gospodarskoj komori.

Klasa: 133-02/08-02/400

Ur.broj: 311-14-08-03

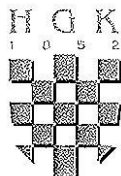
U Zagrebu, 5. studeni 2008.



Predsjednik Ispitne komisije
Boris Koketi

[Handwritten signature of Boris Koketi]

4. UVJERENJE O POLOŽENOM STRUČNOM ISPITU ZA AGENTA POSREDOVANJA U PROMETU NEKRETNINA



HRVATSKA GOSPODARSKA KOMORA

Na temelju članka 12. Statuta Hrvatske gospodarske komore
(NN 11/94, 108/95, 19/96, 64/01) i članka 30. Zakona
o posredovanju u prometu nekretnina (NN 107/07) izdaje se

UVJERENJE

Igor Habalija

položio/la je 30. listopada 2008. stručni ispit
za agenta posredovanja u prometu nekretnina

Predsjednik
Nadan Vidošević

Klasa: 133-02/08-02/400
Urbroj: 311-14-08-03
Zagreb, 10. studenog 2008.

5. IZJAVA O NEPRISTRANOSTI I NEOVISNOSTI

Ja, Igor Habalija, dipl.ing.građ., stalni sudski vještak za graditeljstvo i procjenu nekretnina, imenovan Rješenjem Broj: 4-Su-107/2020-3 izdanom 19. veljače 2020. godine po Županijski sud u Bjelovaru,

IZJAVLJUJEM

da sam ovaj procjembeni elaborat izradio stručno, neovisno i nepristrano, te da se izradom ovog procjemenog elaborata ne dovodim u sukob interesa.

STALNI SUDSKI VJEŠTAK
ZA GRADITELJSTVO I PROCJENU NEKRETNINA
OVLAŠTENI INŽENJER GRAĐEVINARSTVA
Igor Habalija, dipl. ing. građ.

6. POPIS PRIMIJENJENIH PROPISA TE KORIŠTENE STRUČNE I ZNANSTVENE LITERATURE

Pri izradi ovog procjembenog elaborata korišteni su slijedeći zakoni, propisi, literatura i drugi dostupni podaci:

- Zakon o procjeni vrijednosti nekretnina (NN 78/15)
- Pravilnik o metodama procjene vrijednosti nekretnina (NN 105/15)
- Zakon o vlasništvu i drugim stvarnim pravima (NN 91/96, 68/98, 137/99, 22/00, 73/00, 129/00, 114/01, 79/06, 141/06, 146/08, 38/09, 153/09, 143/12 i 152/14)
- Zakon o gradnji (NN 153/13, 20/17, 39/19 i 125/19)
- Zakon o prostornom uređenju (NN 153/13, 65/17, 114/18, 39/19 i 98/19)
- Zakon o građevinskoj inspekciji (NN 153/13)
- Zakon o zemljišnim knjigama (NN 63/19)
- Zakon o državnoj izmjeri i katastru nekretnina (NN 112/18)
- Zakon o posredovanju u prometu nekretnina (NN 107/07, 144/12, 14/14 i 32/19)
- Zakon o postupanju s nezakonito izgrađenim građevinama (NN 86/12, 143/13 i 65/17)
- uputstvo o načinu utvrđivanja građevinskih vrijednosti ekspropiriranih objekata (NN 52/84),
- važeći građevinski propisi i norme u RH,
- mjerenje i snimanje na nekretninama,
- Krtalić V. (2007. g.) Načela procjene tržišne vrijednosti nekretnina, Hrvatsko društvo sudskih vještaka, Zagreb
- Prostorni planovi Jedinica lokalne samouprave

7. OPĆENITO

Zadatak: Izraditi procjembeni elaborat procjene naknade za zgradu nakon prestanka prava građenja sukladno članku 295. stavak 3. Zakona o vlasništvu i drugim stvarnim pravima. Zgrada je upisana u ZK ul.br. 1448 k.o. Bukovlje Brodsko.

Datum očevida: 19.08.2022.

Datum kakvoće: 19.08.2022.

Datum vrednovanja: 01.09.2022.

7.1. OPIS PROCJENJIVANE NEKRETNINE

Lokacija: BUKOVLJE, Ulica masleničkih vitezova.

Zgrada je sagrađena na k.č.br. 1144/2 i 1144/7 k.o. Bukovlje Brodsko temeljem prava građenja. Pravo građenja je isteklo, te se sukladno članku 295. stavak 3. Zakona o vlasništvu i drugim stvarnim pravima procjenjuje naknada za zgradu. Naknada za zgradu jednaka je tržišnoj vrijednosti zgrade.

Pristup zgradi je iz dvorišta u koje se pristupa sa javne prometne površine – ulice masleničkih vitezova.

Za predmetnu zgradu priložena je

- Građevinska dozvola KLASA: UP/I-361-03/02-01/14, URBROJ: 2178-01-03-02-02-5 od 22. listopada 2002. godine,

Prema izjavi direktora Diana commerc d.o.o., Ivana Jankovića predmetna zgrada sagrađena je 2001. godine, te nadograđena 2005. godine sa sjeverne i istočne strane i 2014. godine sa južne strane.

U izvatku iz zemljišne knjige upisana je zabilježba da je objekt sagrađen na osnovu prava građenja upisan bez uporabne dozvole.

U blizini zgrade nalaze se obiteljske kuće i građevinsko zemljište.

Uvidom u Prostorni plan uređenja Općine Bukovlje unutar čijeg se obuhvata predmetna nekretnina nalazi, utvrđeno je da je zgrada izgrađena u građevinskom području stambene namjene.

Moguća upotreba predmetne nekretnine, iščitano iz prostornog plana je: stambena, radna, gospodarska, motel, hotel, upravne građevine, te ostale građevine koje služe funkcioniranju naselja pod uvjetom da ne ugrožavaju život, zdravlje i rad ljudi u naselju, bilo neposredno ili potencijalno, te da ne ugrožavaju vrijednost čovjekova okoliša.

7.2. IZVADAK IZ ZEMLJIŠNE KNJIGE



NESLUŽBENA KOPIJA

REPUBLIKA HRVATSKA

Općinski sud u Slavonskom Brodu
ZEMLJIŠNOKNJIŽNI ODJEL SLAVONSKI BROD
Stanje na dan: 26.08.2022. 23:02

Verificirani ZK uložak

Katastarska općina: 328189, BUKOVLJE BRODSKO

Broj ZK uložka: 1448

Broj zadnjeg dnevnika: Z-11260/2021

PRAVO GRAĐENJA

Aktivne plombe:

IZVADAK IZ ZEMLJIŠNE KNJIGE

A

Posjedovnica

PRVI ODJELJAK

Rbr.	Broj zemljišta	Oznaka zemljišta	Površina			Primjedba
			jutro	hvat	m2	
1.1		Zgrada br. 2 u Ulici masleničkih vitezova, sagrađena na pravu građenja na č. k. br. 1144/2 upisanoj u ul. 738 ove opć. i na č. k. br. 1144/7 upisanoj u ul. 1467 ove opć.				vezano na

DRUGI ODJELJAK

Rbr.	Sadržaj upisa	Primjedba
1.1	Primljeno: 9. travnja 2003. br. Z- 1965/03 Temeljem prijavnog lista DGU - Područnog ureda Slav. Brod od 4. travnja 2003. kl: 932- 06/03- 02/196, ur.br: 541- 13- 01/03- 03- 02 zabilježuje se da je upis objekta sagrađenog na pravu građenja na č.k.br. 1144/2 upisanom u A1 izvršen bez uporabne dozvole.	

B

Vlastovnica

Rbr.	Sadržaj upisa	Primjedba
1. Udio prava građenja: 1/1 DIANA COMMERCE DOO, IVANIĆ GRAD, ULICA SLOBODE BB		
1.2	Zaprimljeno 14.09.2021.g. pod brojem Z-11260/2021 ZABILJEŽBA, RJEŠENJE POSLOVNI BROJ: ST-387/17 14.09.2021, o prodaji nekretnina stečajnog dužnika DIANA COMMERCE d.o.o., OIB: 18868759913, Slobode bb, 10310 Ivanić-Grad.	ZABILJEŽBA

C

Teretovnica

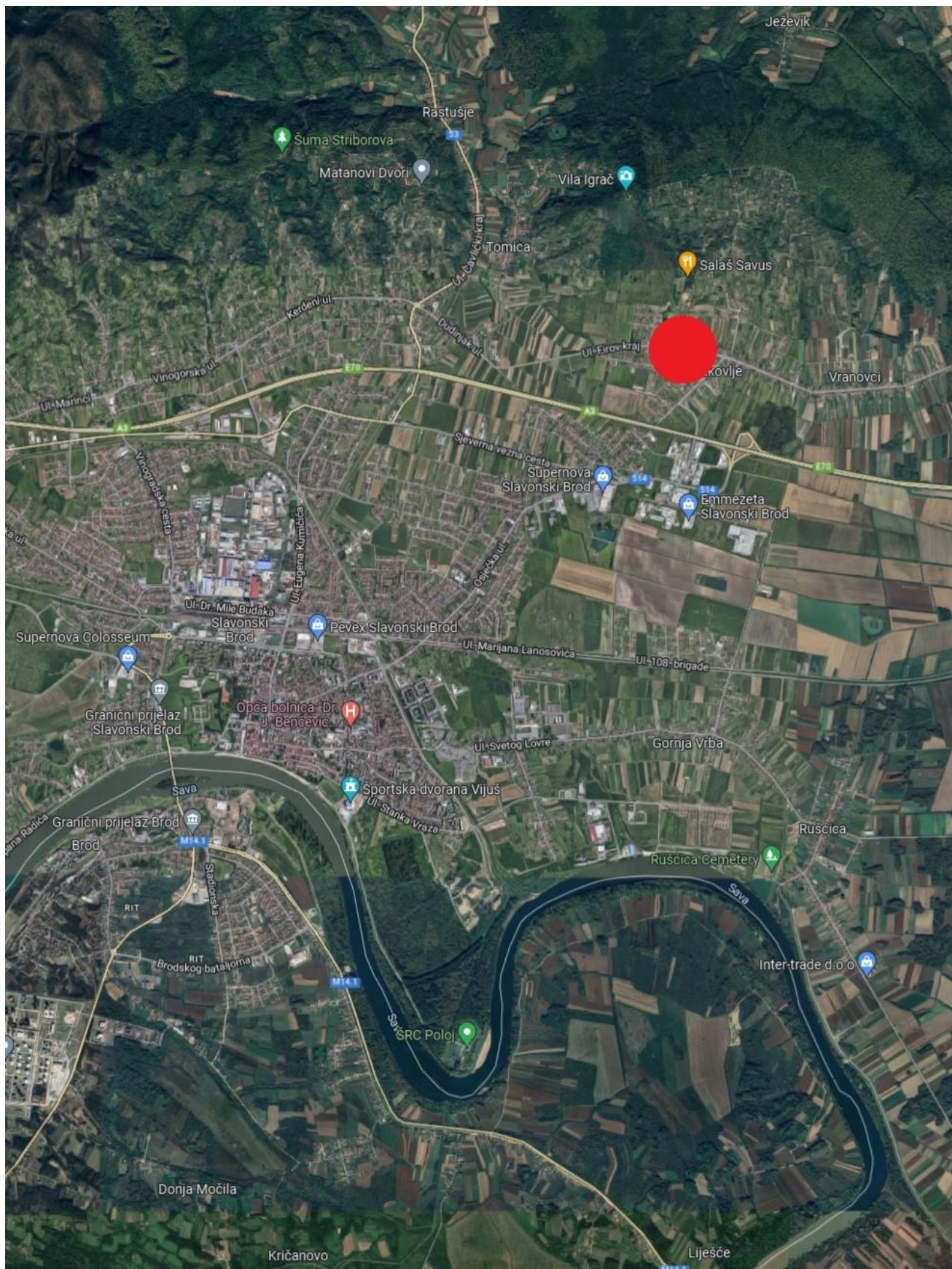
Rbr.	Sadržaj upisa	Iznos	Primjedba
2.			
2.1	Zaprimljeno 13.10.2006. broj Z-9145/06. Temeljem Sporazuma radi osiguranja novčane tražbine zasnivanje založnog prava na nekretnini od 4. listopada 2006. br. OU-856/06. uknjižuje se pravo založnog na nekretninama upisanim u A, za glavni dug od 360.000,00 KN (tristošezdesettisućakuna), s kamatom od 5,75% godišnje, te svih nakanada i troškova - za korist: FOND ZA RAZVOJ I ZAPOSŁJAVANJE, ZAGREB	360.000,00 KN	

Potvrđuje se da ovaj izvadak odgovara stanju zemljišne knjige na datum 26.08.2022.

7.3. LOKACIJA NEKRETNINA

Nekretnine su locirane u Brodsko-posavskoj županiji, Općina Bukovlje, Bukovlje, Ulica masleničkih vitezova, na udaljenosti cca 500 m od centra Bukovlja, odnosno cca 7,5 km od centra Slavonskog Broda te na udaljenosti cca 2 km od izlaza na autocestu A3, čvor Slavonski Brod istok.





7.4. OPIS KONSTRUKCIJE I ZAVRŠNE OBRADE

UTRŽIVOST: loša.

GODINA IZGRADNJE. 2001. godina. Dogradnje 2005. godine i 2014. godine.

KATNOST. Dio građen 2001. godine: prizemlje i kat.

Dogradnje 2005. godine i 2014. godine: prizemlje.

TEMELJI. Od betona.

NOSIVA KONSTRUKCIJA. Zidovi od opeke sa armiranobetonskim horizontalnim i vertikalnim serklažima, te drveni stupovi i grede u nadstrešnici sa istočne strane dograđenoj 2005. godine.

VANJSKI ZIDOVI. Vanjski zidovi od blok opeke sa armiranobetonskim horizontalnim i vertikalnim serklažima.

STROPNA KONSTRUKCIJA. Iznad prizemlja i kata armiranobetonska ploča, osim iznad nadstrešnice.

PROČELJA. Pročelja nisu završno obrađena, osim pročelja dogradnje sa sjeverne strane koja su ožbukana.

PODOVI. Završna obrada podova su keramičke pločice, osim poda galerije.

KROVIŠTE. Dvostrešno, drveno krovište prekriveno crijepom iznad dijela građenog 2001. godine, te jednostrešna, drvena krovišta iznad dogradnji sa sjeverne i istočne strane. Iznad dogradnje sa južne strane ravni krov – armiranobetonska ploča.

STOLARIJA. Vanjska stolarija je drvena i crna bravarija ostakljena IZO ostakljenjem.

OBRADA ZIDOVA. Ožbukani i obojani disperzivnim bojama, te u svim prostorijama osim galerije, stubišta, hodnika kata i garderobi obloženi keramičkim pločicama do visine cca 240 cm.

OBRADA STROPOVA. Ožbukani i obojani disperzivnim bojama.

GRIJANJE. Ventilokovektorima.

INSTALACIJE. Niskonaponska, vodovodna i kanalizaciona instalacija.

PRIKLJUČCI. Zgrada je priključena na niskonaponsku i vodovodnu mrežu, te na sabirnu jamu.

ODRŽAVANJE. Prosječno.

POPIS MANJKAVOSTI I OŠTEĆENJA. Vizualnim pregledom na zgradi nisu uočena oštećenja i manjkavosti.

STUPANJ DOVRŠENOSTI. Zgrada nije dovršena, i trenutno nije u funkciji. Zgrada je bila u funkciji. Da bi se zgrada dovršila potrebno je izvesti fasadu.

7.5. FOTODOKUMENTACIJA



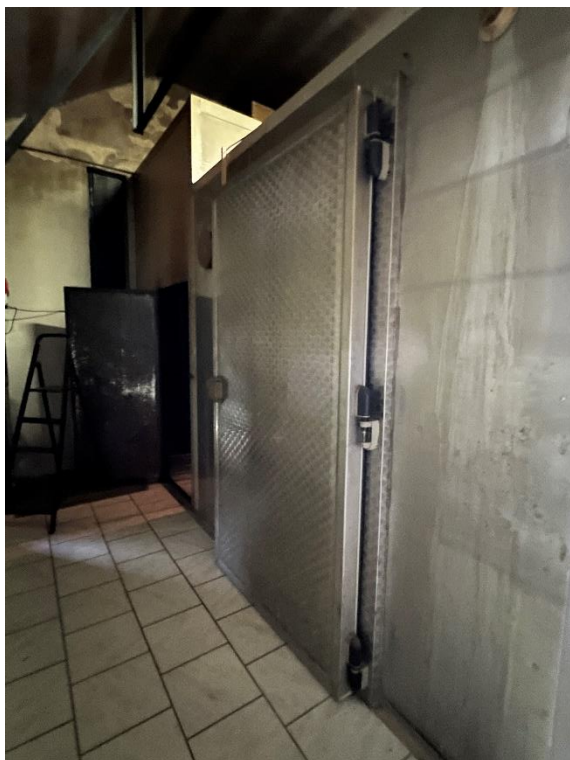
Pogled na zgradu iz ulice masleničkih vitezova



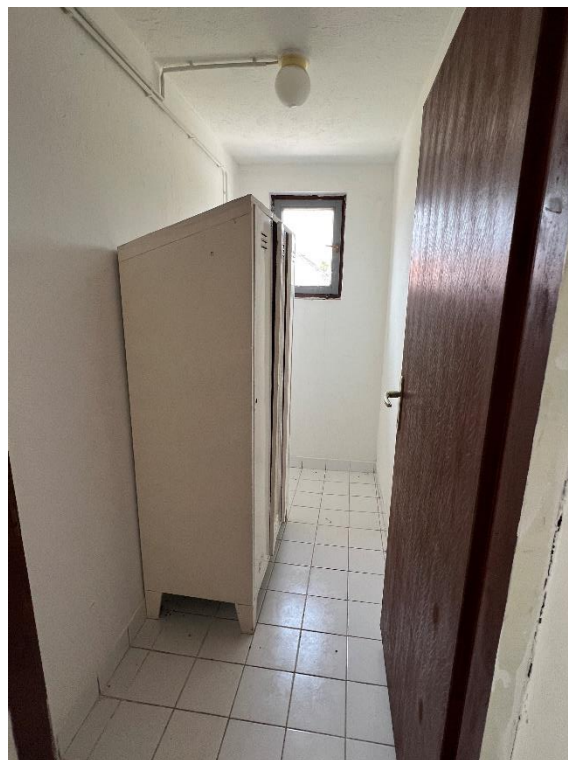
Pogled na zgradu iz dvorišta



Pogled na prostor obrade



Pogled na hladnjače



Pogled na garderobu

8. PROCJENA VRIJEDNOSTI NEKRETNINA

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.

Metoda se odabire prema vrsti procjenjivane nekretnine uzimajući u obzir postojeće običaje u uobičajenom poslovnom prometu i druge okolnosti pojedinog slučaja, osobito u odnosu na raspoložive podatke.

Tržišna vrijednost se utvrđuje iz rezultata korištene metode ili metoda uz poštivanje značaja kojeg daje korištena metoda ili metode. Ukoliko se koristi više propisanih metoda, jedna je osnovna, a ostale metode služe za potporu i provjeru rezultata.

Za procjenu vrijednosti nekretnina koriste se slijedeće metode:

- **POREDBENA METODA** je u prvome 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.
- **TROŠKOVNA METODA** je u prvome redu primjerena za utvrđivanje tržišne vrijednosti izgrađenih građevnih čestica na kojima se nalaze zgrade javne namjene i drugi objekti svrha kojih nije stvaranje prihoda, a posebno kod samostojećih, poluugrađenih i ugrađenih obiteljskih kuća koje prema svojim obilježjima nisu usporedive.

Troškovna metoda je primjerena i kod procjene vrijednosti šteta i nedostataka na građevinama te naknadnih ulaganja u građevine.

Troškovna metoda može se koristiti kao potpora za procjenu vrijednosti nekretnina kod novih građevina koje su usmjerene na stvaranje prihoda radi utvrđivanja pokrivenosti troškova gradnje budućim prihodima od najma ili zakupa nekretnine.

Troškovna metoda može se koristiti kod starijih građevina kojima je potrebno intenzivno održavanje i koje zahtijevaju visoke troškove rekonstrukcije i modernizacije ako troškovna metoda vodi do ostatka vrijednosti nakon odbitka troškova navedenih radova, kao i kod procjene vrijednosti naknadnog ulaganja u građevine.

- **PRIHODOVNA METODA** je u prvome redu primjerena za utvrđivanje tržišne vrijednosti izgrađenih građevnih čestica na kojima se nalaze najamne nekretnine, gospodarske i druge nekretnine svrha kojih je stvaranje prihoda.

Odabrana metoda:

TROŠKOVNA METODA – odabrana za procjenu vrijednosti zgrade obzirom da se radi o specifičnoj nekretnini koju nije moguće procijeniti poredbenom ili prihodovnom metodom. Poredbena metoda nije moguća jer nema dovoljan broj podataka o kupoprodaji sličnih nekretnina obzirom da se radi o poslovnoj nekretnini bez zemljišta. Prihodovna metoda nije primjenjiva obzirom da nekretnina nije u funkciji i nemoguće je procijeniti prihod koji se može ostvariti uporabom nekretnine.

8.1. GEOMETRIJSKI PODACI

NETTO POVRŠINA

red. br.	prostor	svijetla visina m	površina m ²	koef.*	površina m ²
1. ZGRADA - dio građen 2001. godine					
PRIZEMLJE					
1	prostor strojne obrade	3,02	22,37	0,50	11,19
2	predprostor	3,02	3,00	0,50	1,50
3	komora	3,02	4,41	0,50	2,21
4	spremište	1,43-2,82	1,97	0,35	0,69
5	prostor za cjeđenje	3,02	6,31	0,50	3,16
6	hodnik	3,02	2,35	0,50	1,18
7	solionica	3,02	3,34	0,50	1,67
8	stubište	3,02	4,50	0,50	2,25
UKUPNO (PRIZEMLJE):			48,25		23,85
KAT					
1	hodnik	2,40	3,58	0,75	2,69
2	garderoba	2,40	2,90	0,75	2,18
3	sanitarni čvor	2,40	3,13	0,75	2,35
4	hodnik	3,47-4,57	14,86	0,50	7,43
5	komora i pušnica	3,47-4,57	18,81	0,50	9,41
6	galerija	1,00-2,00	19,43	0,35	6,80
UKUPNO (KAT):			62,71		30,86
UKUPNO ZGRADA - dio građen 2001.			110,96		54,71

* koeficijenti korisne vrijednosti površina sukladno Pravilniku o metodama procjene vrijednosti nekretnina (NN 105/15) popis koeficijenata dan je u prilogu ovog elaborata

red. br.	prostor	dužina m	širina m	svijetla visina m	+/- m ²	površina m ²	koef.*	površina m ²
2. ZGRADA - dio građen 2005. godine								
PRIZEMLJE								
1	natkrivena terasa					14,06	0,35	4,92
2	ured			2,60-3,20		3,59	1,00	3,59
3	pušnica			3,02		5,55	0,50	2,78
4	skladište gotovih proizvoda			2,60-3,20		17,52	0,50	8,76
5	pakirnica			2,60-3,20		4,77	0,50	2,39
UKUPNO (PRIZEMLJE):						45,49		22,44
UKUPNO ZGRADA - dio građen 2005.						45,49		22,44

* koeficijenti korisne vrijednosti površina sukladno Pravilniku o metodama procjene vrijednosti nekretnina (NN 105/15) popis koeficijenata dan je u prilogu ovog elaborata

red. br.	prostor	dužina m	širina m	svijetla visina m	+/- m ²	površina m ²	koef.*	površina m ²
3. ZGRADA - dio građen 2014. godine								
PRIZEMLJE								
1	hodnik			2,78		1,96	0,50	0,98
2	spremište			2,78		1,30	0,50	0,65
3	terasa			4,45		4,51	0,25	1,13
UKUPNO (PRIZEMLJE):						7,77		2,76
UKUPNO ZGRADA - dio građen 2014.						7,77		2,76

* koeficijenti korisne vrijednosti površina sukladno Pravilniku o metodama procjene vrijednosti nekretnina (NN 105/15) popis koeficijenata dan je u prilogu ovog elaborata

1. ZGRADA - dio građen 2001. godine					
	korisna površina m ²	neto površina m ²	bruto površina m ²	prosječna visina neto m	bruto volumen m ³
	54,71	110,96	138,70	2,95	502,49
2. ZGRADA - dio građen 2005. godine					
	korisna površina m ²	neto površina m ²	bruto površina m ²	prosječna visina neto m	bruto volumen m ³
	22,44	45,49	56,86	2,91	151,45
3. ZGRADA - dio građen 2014. godine					
	korisna površina m ²	neto površina m ²	bruto površina m ²	prosječna visina neto m	bruto volumen m ³
	2,76	7,77	9,71	3,50	13,07

KORISNA POVRŠINA SVIH GRAĐEVINA

79,91 m²

NAPOMENA: Geometrijski podaci preuzeti su iz Nalaza i mišljenja stalnog sudskog procjenitelja za nekretnine Predmet broj: Ovr-3310/15 izrađenog u kolovozu 2016. godine po Pro inženjering d.o.o.

8.2. PROCJENA VRIJEDNOSTI ZGRADA - dio građen 2001. godine

Izračun nove građevinske vrijednosti (Ng):

Neto površina (NP) 110,96 m²

Normalni troškovi gradnje (NTG) 5.100,00 kuna/m²

VRSTA RADOVA	%	kn/m ²
Građevna jama	2,60%	132,60
Temeljenje	17,70%	902,70
Vanjski zidovi	20,40%	1.040,40
Unutarnji zidovi	8,60%	438,60
Stropovi	3,30%	168,30
Krovovi	20,60%	1.050,60
Građevinske ugradnje	0,00%	
Ostale građevinske konstrukcije	2,00%	
Odvodnja, vodovod, plin	3,20%	163,20
Grijanje	3,20%	163,20
Instalacije za obradu zraka	1,20%	
Jaka struja	8,30%	423,30
Telekomunikacijske i informacijske instalacije	1,10%	
Transportni uređaji	0,80%	
Posebna postrojenja za korištenje	6,80%	
Automatika zgrade	0,20%	
Ostale instalacije	0,00%	
UKUPNO normalni troškovi gradnje	100,00%	4.482,90 kn/m²

Napomena:

Normalni troškovi gradnje su troškovi koji bi na tržištu nastali za građenje novih građevina. Pojedini dijelovi građevine, uređaji ili druge naprave koji nisu obuhvaćeni navedenim troškovima uzet će se u obzir dodatcima ili odbitcima ukoliko to odgovara uobičajenom poslovnom prometu. Normalnim troškovima gradnje pripadaju i obično nastali uzgredni troškovi. Normalni troškovi gradnje preuzeti su iz Podatka o etalonskoj cijeni građenja (NN 59/20). Postotci učešća pojedinih radova u cjelokupnoj cijeni preuzeti su iz pokazatelja troškova građenja izdanima po Hrvatska komora arhitekata.

NTG _u =	NP	m ²	x	NTG	kuna/m ²
NTG _u =	110,96	m ²	x	4.482,90	kuna/m ²
NTG_u=	497.422,58 kuna				

Smanjenje vrijednosti zbog starosti:

Godina procjene:	2022 g.
Godina izgradnje:	2001 g.
Starost nekretnine (G):	21 g.
Održivi vijek korištenja (OVK):	60 g.
Preostali vijek korištenja:	39 g.
Odabrani faktor korištenja FK (prema uvjetima in situ)	3,5
Relativna starost (RS=G/OVK)	0,35
Ostatak održivog vijeka korištenja (OOVK)	41% 25 g.
Zamjenska starost nekretnine (ZS=OVK-OOVK)	35 g.
Linearni otpis (ZS/OVK)	59,00%
Linearni otpis	293.479,32 kn

VRIJEDNOST

ZGRADA - dio građen 2001. godine

203.943,26 kn

Odabir faktora korištenja (FK):	
A - lokacija/tržište:	3,5
B - zgrada općenito:	2,0
C - stanje zgrade:	1,5
Odabrani faktor korištenja (FK):	3,5

NAPOMENA:

Odabir Faktora korištenja (Fk) izvršen je sukladno Pravilniku o metodama procjene vrijednosti nekretnina (NN 105/15). FK matrica dana je u prilogu II ovog elaborata.

8.3. PROCJENA VRIJEDNOSTI ZGRADA - dio građen 2005. godine

Izračun nove građevinske vrijednosti (Ng):

Neto površina (NP) 45,49 m²

Normalni troškovi gradnje (NTG) 5.100,00 kuna/m²

VRSTA RADOVA	%	kn/m ²
Građevna jama	2,60%	132,60
Temeljenje	17,70%	902,70
Vanjski zidovi	20,40%	1.040,40
Unutarnji zidovi	8,60%	438,60
Stropovi	3,30%	168,30
Krovovi	20,60%	1.050,60
Građevinske ugradnje	0,00%	
Ostale građevinske konstrukcije	2,00%	
Odvodnja, vodovod, plin	3,20%	163,20
Grijanje	3,20%	163,20
Instalacije za obradu zraka	1,20%	
Jaka struja	8,30%	423,30
Telekomunikacijske i informacijske instalacije	1,10%	
Transportni uređaji	0,80%	
Posebna postrojenja za korištenje	6,80%	
Automatika zgrade	0,20%	
Ostale instalacije	0,00%	
UKUPNO normalni troškovi gradnje	100,00%	4.482,90 kn/m²

Napomena:

Normalni troškovi gradnje su troškovi koji bi na tržištu nastali za građenje novih građevina. Pojedini dijelovi građevine, uređaji ili druge naprave koji nisu obuhvaćeni navedenim troškovima uzet će se u obzir dodatcima ili odbitcima ukoliko to odgovara uobičajenom poslovnom prometu. Normalnim troškovima gradnje pripadaju i obično nastali uzgredni troškovi. Normalni troškovi gradnje preuzeti su iz Podatka o etalonskoj cijeni građenja (NN 59/20). Postotci učešća pojedinih radova u cjelokupnoj cijeni preuzeti su iz pokazatelja troškova građenja izdanima po Hrvatska komora arhitekata.

NTG _u =	NP	m ²	x	NTG	kuna/m ²
NTG _u =	45,49	m ²	x	4.482,90	kuna/m ²
NTG_u=	203.927,12 kuna				

Smanjenje vrijednosti zbog starosti:

Godina procjene:	2022 g.
Godina izgradnje:	2005 g.
Starost nekretnine (G):	17 g.
Održivi vijek korištenja (OVK):	60 g.
Preostali vijek korištenja:	43 g.
Odabrani faktor korištenja FK (prema uvjetima in situ)	3,5
Relativna starost (RS=G/OVK)	0,28
Ostatak održivog vijeka korištenja (OOVK)	42% 25 g.
Zamjenska starost nekretnine (ZS=OVK-OOVK)	35 g.
Linearni otpis (ZS/OVK)	58,00%
Linearni otpis	118.277,73 kn

VRIJEDNOST

ZGRADA - dio građen 2005. godine

85.649,39 kn

Odabir faktora korištenja (FK):	
A - lokacija/tržište:	3,5
B - zgrada općenito:	2,0
C - stanje zgrade:	1,5
Odabrani faktor korištenja (FK):	3,5

NAPOMENA:

Odabir Faktora korištenja (Fk) izvršen je sukladno Pravilniku o metodama procjene vrijednosti nekretnina (NN 105/15). FK matrica dana je u prilogu II ovog elaborata.

8.4. PROCJENA VRIJEDNOSTI ZGRADA - dio građen 2014. godine

Izračun nove građevinske vrijednosti (Ng):

Neto površina (NP) 7,77 m²

Normalni troškovi gradnje (NTG) 5.100,00 kuna/m²

VRSTA RADOVA	%	kn/m ²
Građevna jama	2,60%	132,60
Temeljenje	17,70%	902,70
Vanjski zidovi	20,40%	1.040,40
Unutarnji zidovi	8,60%	438,60
Stropovi	3,30%	168,30
Krovovi	20,60%	1.050,60
Građevinske ugradnje	0,00%	
Ostale građevinske konstrukcije	2,00%	
Odvodnja, vodovod, plin	3,20%	163,20
Grijanje	3,20%	163,20
Instalacije za obradu zraka	1,20%	
Jaka struja	8,30%	423,30
Telekomunikacijske i informacijske instalacije	1,10%	
Transportni uređaji	0,80%	
Posebna postrojenja za korištenje	6,80%	
Automatika zgrade	0,20%	
Ostale instalacije	0,00%	
UKUPNO normalni troškovi gradnje	100,00%	4.482,90 kn/m²

Napomena:

Normalni troškovi gradnje su troškovi koji bi na tržištu nastali za građenje novih građevina. Pojedini dijelovi građevine, uređaji ili druge naprave koji nisu obuhvaćeni navedenim troškovima uzet će se u obzir dodatcima ili odbitcima ukoliko to odgovara uobičajenom poslovnom prometu. Normalnim troškovima gradnje pripadaju i obično nastali uzgredni troškovi. Normalni troškovi gradnje preuzeti su iz Podatka o etalonskoj cijeni građenja (NN 59/20). Postotci učešća pojedinih radova u cjelokupnoj cijeni preuzeti su iz pokazatelja troškova građenja izdanima po Hrvatska komora arhitekata.

NTG _u =	NP	m ²	x	NTG	kuna/m ²
NTG _u =	7,77	m ²	x	4.482,90	kuna/m ²
NTG_u=	34.832,13 kuna				

Smanjenje vrijednosti zbog starosti:

Godina procjene:	2022 g.
Godina izgradnje:	2014 g.
Starost nekretnine (G):	8 g.
Održivi vijek korištenja (OVK):	40 g.
Preostali vijek korištenja:	32 g.
Odabrani faktor korištenja FK (prema uvjetima in situ)	3,5
Relativna starost ($RS=G/OVK$)	0,20
Ostatak održivog vijeka korištenja (OOVK)	44% 18 g.
Zamjenska starost nekretnine ($ZS=OVK-OVK$)	22 g.
Linearni otpis (ZS/OVK)	56,00%
Linearni otpis	19.505,99 kn

VRIJEDNOST

ZGRADA - dio građen 2014. godine

15.326,14 kn

Odabir faktora korištenja (FK):	
A - lokacija/tržište:	3,5
B - zgrada općenito:	2,0
C - stanje zgrade:	1,5
Odabrani faktor korištenja (FK):	3,5

NAPOMENA:

Odabir Faktora korištenja (Fk) izvršen je sukladno Pravilniku o metodama procjene vrijednosti nekretnina (NN 105/15). FK matrica dana je u prilogu II ovog elaborata.

8.5. PROCJENA VRIJEDNOSTI PRIKLJUČAKA I OSTALIH TROŠKOVA

U ostale troškove uključeni su trškovi doprinosa, priključaka na komunalnu infrastrukturu, tehnička dokumentacija, te razne takse i davanja

8.5.1. PROCJENA VRIJEDNOSTI KOMUNALNOG DOPRINOSA

GRAĐEVINA	BRUTO VOLUMEN m ³	KOMUNALNI DOPRINOS kn/m ³	KOMUNALNI DOPRINOS UKUPNO kn
ZGRADA - dio građen 2001. godine	502,49	20,00 kn	10.049,80 kn
ZGRADA - dio građen 2005. godine	151,45		0,00 kn
ZGRADA - dio građen 2014. godine	13,07		0,00 kn

NAPOMENA: za dijelove zgrade dograđen 2005. godine i 2014. godine nisu predloženi dokazi legalnosti te se pretpostavlja da ti dijelovi nisu legalni i da za njih nije plaćen komunalni doprinos.

Vrijednost komunalnog doprinosa iznosi:

$$C_{kd} = 10.049,80 \text{ kn}$$

8.5.2. PROCJENA VRIJEDNOSTI OSTALIH TROŠKOVA

U ostale troškove uključeni su troškovi priključaka na komunalnu infrastrukturu, dokumentacija i takse i davanja

Vrijednost ostalih troškova iznosi:

$$C_{ot} = 17.300,00 \text{ kn}$$

VRIJEDNOST PRIKLJUČAKA I OSTALIH TROŠKOVA
--

27.349,80 kn

8.6. REKAPITUALCIJA

1 ZGRADA - dio građen 2001. godine	203.943,26 kn
2 ZGRADA - dio građen 2005. godine	85.649,39 kn
3 ZGRADA - dio građen 2014. godine	15.326,14 kn
SVEUKUPNO	304.918,79 kn

9. ZAKLJUČAK

TRŽIŠNA VRIJEDNOST NEKRETNINA IZNOSI:

Sv sveukupno	304.918,79 kn
Izrazimo li vrijednost u valuti euro (EMU) gdje je, prema HNB na dan 31.08.2022. 1 € =	7,506815 kn
Sv sveukupno	40.618,93 €

Tržišna vrijednost nekretnina - zaokruženo – iznosi 305.000,00 kn ili 40.600,00 €
--

Ova procjena prikaz je stanja cijena nekretnina na tržištu, na području Općine Bukovlje u vremenskom razdoblju ljeto 2022.

NAPOMENE: Tržna vrijednost nekretnine ne uključuje poreze koji se primjenjuju prilikom prometa nekretninama. Iste treba obračunati po posebnim propisima važećim na dan prometa.

Naknada za zgradu jednaka je tržišnoj vrijednosti zgrade.

U Bjelovaru, 01.09.2022.

Elaborat izradio:
STALNI SUDSKI VJEŠTAK
ZA GRADITELJSTVO I PROCJENU NEKRETNINA
OVLAŠTENI INŽENJER GRAĐEVINARSTVA
Igor Habalija, dipl. ing. građ.

10. PRILOZI

10.1. PRILOG I – OPĆI UVJETI PROCJENE

Pregled

Napravljen je vizualni pregled nekretnine te fotozapis. Nisu rađene posebne izmjere nekretnine.

Za potrebe procjene ove nekretnine izvršili smo primjereno istraživanje te smo se kod izrade služili tako prikupljenim podacima kao i podacima koje nam je dostavila ovlaštena osoba Naručitelja

Status procjenitelja

Procjembeni elaborat je izradio neovisni, ovlašteni Procjenitelj koji nema nikakve poslovne, pravne, vlasničke, suvlasničke ili slične interese na predmetnoj imovini i nema nikakve osobne ili poslovne interese vezane uz moguću procijenjenu vrijednost nekretnina.

Pretpostavke

Kako smo razumjeli i u elaboratu pretpostavili nema zapreke za normalnu, zakonski omogućenu i osiguranu upotrebu nekretnine osim ako je u procjeni drugačije navedeno.

Tijekom izrade elaborata služili smo se različitim izvorima podataka koji su navedeni u Izvješću a na osnovu kojih smo stvarali pretpostavke koje su bitne za iskaz tržišne vrijednosti nekretnine.

Tržišna vrijednost i tržišni uvjeti

Vrijednost izražena u ovom elaboratu predstavlja naše objektivno mišljenje o Tržišnoj vrijednosti, sukladno definiciji iste u Zakonu o procjeni vrijednosti nekretnine, i to na dan vrednovanja.

Verifikacija

Savjetujemo da se prije bilo kakve financijske transakcije, bazirane na ovoj procjeni, napravi provjera informacija te valjanost pretpostavki koje su navedene u elaboratu.

Želimo Vam skrenuti pažnju da, dok smo procjenjivali nekretninu kroz postojeće tržišne uvjete, možda postoje ili se mogu pojaviti određeni rizici koji nisu osigurani te je potrebno prije bilo kakve financijske transakcije bazirane na ovoj procjeni provjeriti iste i naći zadovoljavajući način za osiguranje od mogućih rizika i eventualnih gubitaka.

Ograničenja

Ovim elaboratom ne utvrđuje se posjedovno stanje kao ni vlasništvo nad nekretninom. Procjena pretpostavlja, ukoliko nije drugačije navedeno, da su vlasnikove ili po njemu delegiranih osoba, tvrdnje valjane, imovinska prava su dobra i utrživa te ne postoje smetnje koje se ne mogu ukloniti normalnim putem u razumnom vremenu i prihvatljivom trošku (BONA FIDES).

Svi nacrti i opisi korišteni u ovom elaboratu dobavljeni su od strane Naručitelja i nisu verificirani od strane pravnika ili druge ovlaštene osobe.

Za ovo izvješće nisu naručeni niti su u svezi s njim nikakve analize tla ili geološke studije, te nisu istraživana prava ili uvjeti iskorištavanja vode, nafte, plina ugljena ili drugih podzemnih minerala.

Za potrebe ovog elaborata nisu rađene posebne kontrole statike objekta, kao i kvalitete i stanja instalacija osim onih koje su se mogle ustanoviti običnim vizualnim pregledom.

Pretpostavljeno je da postoji puno pridržavanje propisa i odluka državne uprave i lokalne samouprave, osim ako je drugačije navedeno, definirano i razmotreno u elaboratu.

Također je pretpostavljeno da postoje ili mogu biti obnovljene sve potrebne dozvole, odobrenja i suglasnosti za bilo kakvo korištenje nekretnine obuhvaćene ovim elaboratom.

Vrijednost ili vrijednosti navedene u ovom elaboratu temelje se na navedenim pretpostavkama i važeće su jedino uz uvažavanje istih.

Porezi i troškovi kod kupoprodaje

Nisu uključeni u procjenu.

Povjerljivost

Informacije sadržane u ovom elaboratu su povlaštene i povjerljive te predstavljaju intelektualno vlasništvo Procjenitelja. Namijenjene su za upotrebu samo osobama i tvrtkama navedenim u ovom elaboratu kao i onima koji su posebno autorizirani od strane Procjenitelja, te se za bilo kakvu primjenu u druge svrhe ili od drugih osoba ne prihvaća nikakva odgovornost. Bilo kakvo širenje, distribucija i kopiranje ovog elaborata strogo je zabranjeno bez pismenog odobrenja od strane Procjenitelja.

Popratne izjave, procijenjene pretpostavke i ograničenja sastavni su dio ovog elaborata. Procjenitelj nije odobrio reprint cijelog ili djelomičnog elaborata izvan dostavljenih primjeraka.

10.2. PRILOG II – ZNAČENJE POJMOVA KORIŠTENIH U ELABORATU

Zemljišna čestica je dio zemljine kore omeđen stranicama i označen brojem **Pojedinačnu nekretninu** čini zemljišna čestica, uključujući i sve što je sa njom relativno trajno povezano na njezinoj površini ili ispod nje; ali kad je više zemljišnih čestica upisano u zemljišnoj knjizi u isti zemljišno knjižni uložak, one su pravno sjedinjene u jedno tijelo (zemljišnoknjižno tijelo), koje je kao takvo jedna nekretnina.

Trava, drveće, plodovi i sve upotreblijive stvari koje zemlja rađa na svojoj površini dijelovi su te nekretnine dok se od zemlje ne odvoje.

Što je na površini zemlje, iznad ili ispod nje izgrađeno a namijenjeno je da tamo trajno ostane, ili je u nekretninu ugrađeno, njoj dograđeno, na njoj nadograđeno ili bilo kako drukčije s njom trajno spojeno, dio je te nekretnine sve dok se od nje ne odvoji. No, nisu dijelovi zemljišta one zgrade i drugo što je s njim spojeno samo radi neke prolazne namjene. Prava koja postoje u korist neke nekretnine smatraju se pripadnošću te nekretnine.

Građevina je građenjem nastao i s tlom povezan sklop, izveden od svrhovito povezanih građevinskih proizvoda sa ili bez instalacija, sklop s ugrađenim postrojenjem, samostalno postrojenje povezano s tlom ili sklop nastao građenjem.

Zgrada je zatvorena i/ili natkrivena građevina namijenjena boravku ljudi, odnosno smještaju životinja, biljaka i stvari. Zgradom se ne smatra pojedinačna građevina unutar sustava infrastrukturne građevine.

Stambena zgrada jest zgrada koja je u cijelosti ili u kojoj je više od 90% bruto podne površine za stanovanje, odnosno koja nema više od 50m² neto podne površine u drugoj namjeni. Stambenom zgradom smatra se i zgrada s apartmanima u turističkom području.

Nestambena zgrada jest zgrada koja nije stambena

Nestambena zgrada gospodarske namjene jest zgrada namijenjena za obavljanje gospodarske, proizvodne i poljoprivredne djelatnosti.

Smatra se da su namijenjeni da trajno služe svrsi zgrade trajno namijenjenoj nekoj proizvodnji ili obrtnoj djelatnosti (poslovna zgrada), kao glavnoj stvari, strojevi i slični uređaji namijenjeni toj djelatnosti.

Smatra se da trajno služe svrsi nekretnine trajno namijenjene poljoprivrednoj proizvodnji, kao glavnoj stvari, strojevi i stoka namijenjeni daljnjoj poljoprivrednoj proizvodnji, poljoprivredni proizvodi i sjeme potrebni za daljnju poljoprivrednu proizvodnju kroz ono vrijeme za koje se može očekivati da će takvi ili slični biti dobiveni tom proizvodnjom, kao i postojeće gnojivo i gorivo.

Održavanje građevine je izvedba građevinskih i drugih radova na postojećoj građevini radi očuvanja temeljnih zahtjeva za građevinu tijekom njezina trajanja, kojima se ne mijenja usklađenost građevine s lokacijskim uvjetima u skladu s kojima je izgrađena.

Pravo vlasništva je stvarno pravo na određenoj stvari koje ovlašćuje svoga nositelja da s tom stvari i koristima od nje čini što ga je volja te da svakog drugoga od toga isključi, ako to nije protivno tuđim pravima ni zakonskim ograničenjima.

U granicama iz prethodnog članka vlasnik ima, među ostalim, pravo posjedovanja, uporabe, korištenja i raspolaganja svojom stvari.

Kad postoji suvlasništvo neke stvari, uzima se da je ta stvar pravno razdijeljena na sadržajno jednake dijelove (idealne dijelove), kojima je veličina određena veličinom suvlasničkih dijelova. Idealni dio stvari je neodvojiv od suvlasničkog dijela koji ga određuje. Stvar je u zajedničkom vlasništvu kad na nepodijeljenoj stvari postoji vlasništvo dviju ili više osoba (zajedničara) koje sve u njemu imaju udjela, ali veličina njihovih udjela nije određena, bez obzira na to što je određiva.

Vlasništvo određenog posebnog dijela nekretnine (etažno vlasništvo) proizlazi i ostaje neodvojivo povezano s odgovarajućim suvlasničkim dijelom (idealnim dijelom) nekretnine na kojem je uspostavljeno. Vlasništvo određenog posebnog dijela nekretnine ovlašćuje suvlasnika na čijem je suvlasničkom dijelu uspostavljeno, da upravljajući tim posebnim dijelom nekretnine umjesto svih suvlasnika izvršava sve vlasničke ovlasti i dužnosti kao da je posebni dio samo njegovo vlasništvo, pa da, ako nije drugačije određeno, čini s tim dijelom i koristima od njega što ga je volja te svakog drugog iz toga isključiti.

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 strana postupala upućeno, razborito i bez prisile.

„procijenjeni iznos za koji bi nekretnina mogla biti razmijenjena“ znači da tržišna vrijednost ne zavisi od stvarne transakcije koja se vrši na datum vrednovanja već predstavlja rezultat analize podataka sa tržišta i izračuna vrijednosti jednom od metodologija. To je u osnovi procjena iznosa novca koji se može razumno očekivati pri hipotetskom kupoprodajnom ugovoru a na dan procjene i pod uvjetima definicije tržišne vrijednosti. Važno je uočiti razliku između pojmova tržišna cijena, trošak i vrijednost. Za razliku od tržišne vrijednosti tržišna cijena i trošak su egzaktni iznosi novca koji su ostvareni u stvarnim transakcijama i u sebi sadrže osobne i osobite okolnosti te su vezane za točno određenog kupca, investitora, prodavatelja itd. koji između sebe mogu imati razne oblike veza i odnosa koji se također odražavaju na konačni rezultat kupoprodaje.

„na dan vrednovanja“ znači da Procjenitelj u svojoj procjeni mora napisati koji je to datum budući da odgovara za utvrđene i analizirane podatke kako stanja na tržištu tako i same nekretnine i njezinog legalno-pravnog statusa samo do tog datuma. Procjenitelj ne može biti odgovoran za eventualne promjene na nekretnini (fizičke, uporabne, pravne i sl.) nastale nakon dana vrednovanja. Taj datum se razlikuje od datuma zaprimanja naloga i dana dostave procjene tj. Ne može biti prije prvog niti poslije drugog navedenog datuma.

„između voljnog kupca i voljnog prodavatelja“ znači da kupac i prodavatelj ne predstavljaju stvarne osobe već se odnosi na hipotetske osobe koje slobodno posluju na tržištu i prosječno su poslovno zainteresirane za nekretninu tj. Mogu a ne moraju kupiti ili prodati nekretninu već će to učiniti ako smatraju da je to korektna poslovna prilika. Važno je primijetiti da slijedom navedenoga vlasništvo nad nekretninom nema utjecaja na tržišnu vrijednost jer kako je rečeno vrijednost treba vrijediti za svakog kupca i svakog prodavatelja.

„u transakciji po tržišnim uvjetima“ (engl. arms' lenght transaction) je pravni pojam koji označava prosječne uvjete na tržištu te prije svega pretpostavlja situaciju da se kupac i prodavatelj ne poznaju, da nisu u nekom poslovnom (npr. najmoprimac i najmodavac) ili rodbinskom odnosu, da nisu prisiljeni kupiti ili prodati i sl.

„nakon prikladnog oglašavanja“ znači da će i kupac i prodavatelj uložiti neka sredstva u oglašavanje i objavu svojih potreba te da će dovoljan broj aktera na tržištu biti o tome obavješten kako bi se postigla razumno pretpostavljena vrijednost. Uobičajeno se smatra da je to period od cca 12 mjeseci.

„pri čemu je svaka strana postupala upućeno“ znači da su kupac i prodavatelj aktivni sudionici na tržištu, da poznaju stanje istog kao i važeću regulativu te posebno da su upoznati sa fizičkim i pravnim stanjem nekretnine.

„razborito i bez prisile“ znači da su i kupac i prodavatelj djelovali u svom najboljem interesu, postupali kao dobar gospodarstvenik te poslovali bez ikakve prisile kako obaveze kupnje/prodaje tako i roka u kojem se mora obaviti.

10.3. PRILOG III – KOEFICIJENTI KORISNE VRIJEDNOSTI POVRŠINA (prema Pravilniku o metodama procjene vrijednosti nekretnina (NN 105/15))

A) KOEFICIJENTI ZA OBRAČUN KORISNIH VRIJEDNOSTI POVRŠINA – STAMBENI PROSTORI

STAMBENI PROSTOR	koeficijent
visina $\geq 2,6$ m, $< 5,0$ m	1,00
visina $\geq 2,2$ m $< 2,6$ m	0,90
visina $\geq 1,5$ m $< 2,2$ m	0,75
visina $\geq 0,30$ m $< 1,5$ m	0,30
visina $\geq 5,0$ m	1,50
Galerija u stanu (prostor otvoren prema ostatku stana, ovisno o visini množi se sa gornjim pripadajućim koeficijentima)	0,75
SPREMIŠTA	koeficijent
visina $\geq 2,2$ m, $< 5,0$ m	0,50
visina $\geq 1,0$ m $< 2,2$ m	0,35
visina $\geq 0,30$ m $< 1,0$ m	0,15
visina $\geq 5,0$ m	0,75
TERASE, PREDVRTOVI, BALKONI, LOGGIE	koeficijent
terasa u objektu, spojena na stan, nenatkrivena	0,25
terasa izvan objekta – opločana, u predvrtu ili uz objekt, spojena na stan, ali koja nije građevinski dio konstrukcije zgrade	0,20
predvrt izvan objekta, spojen na stan, ograđen vrtnom ogradom, nenatkriven, zelena površina (travnjak, hortikultura)	0,10
balkon, nenatkriven, spojen na stan	0,25
balkon, natkriven AB pločom iznad (npr. s gornjim balkonom), spojen na stan	0,50
balkon, natkriven metalnom, drvenom ili sličnom demontažnom nadstrešnicom, spojen na stan	0,35
Loggia (natkriveni vanjski prostor spojen na stan ograđen s najmanje dva vanjska zida zgrade pune visine)	0,75

Način obračuna specifičnih situacija – kombinacija raznih slučajeva:

Dio balkona je natkriven, a dio je omeđen sa najmanje dva vanjska zida zgrade = **svaki dio se obračunava s gore definiranim koeficijentima, računa se zbroj tako proizašlih površina**

PARKIRALIŠTA i GARAŽNA MJESTA (minimalne svijetle visine $\geq 2,2$ m)	koeficijent
parking mjesto na vanjskoj nenatkrivenoj otvorenoj površini	0,20
parking mjesto na vanjskoj otvorenoj površini natkriveno drvenom ili metalnom nadstrešnicom	0,30
parking mjesto u zajedničkoj garaži u objektu – neograđeno	0,50
parking mjesto u zajedničkoj garaži u objektu – ograđeno čeličnom mrežom ili metalnom pregradom	0,50
parking mjesto u zajedničkoj garaži u objektu – ograđeno zidanim zidom s vratima	0,60
parking mjesto u zasebnoj garaži u objektu – ograđeno zidanim zidom s vratima	0,60

Posebni slučajevi za garažna parking mjesta – odstupanja od navedenih koeficijenata:

Za dio garaže svijetle visine $\geq 1,0$, $< 2,2$ m već postojeći koeficijent množi se s $k=0,75$

Za dio garaže svijetle visine $\geq 0,3$, $< 1,0$ m već postojeći koeficijent množi se s $k=0,30$

Za garažna parking mjesta koje imaju uvedene **instalacija vodovoda, odvodnje te struje**, (s vlastitim instalacijama rasvjete i utičnica), na postojeći koeficijent dodaje se $k=+0,1$

Za garažna parking mjesta koje imaju uvedene instalacija vodovoda, odvodnje, **centralnog grijanja (radijatori)** te struje, (s vlastitim instalacijama rasvjete i utičnica), na postojeći koeficijent dodaje se $k=+0,2$

B) KOEFICIJENTI ZA OBRAČUN KORISNIH VRIJEDNOSTI POVRŠINA – POSLOVNI PROSTORI

Spremišta poslovnih prostora obračunavaju se po istom modelu kao spremišta stanova.

Terase, pred vrtovi, balkoni i loggie poslovnih prostora obračunavaju se po istom modelu kao terase, pred vrtovi, balkoni i loggie stanova.

Parkirališta i garažna mjesta poslovnih prostora obračunavaju se po istom modelu kao parkirališta i garažna mjesta stanova.

I. POSLOVNI PROSTORI U STAMBENO-POSLOVNIM GRAĐEVINAMA	koeficijent
Poslovni prostori uredske namjene imaju isti koeficijent kao i trgovačko-ugostiteljsko-javne namjene	
visina $\geq 2,6$ m, $< 4,0$ m	1,00
visina $\geq 1,5$ m $< 2,6$ m	0,75
visina $\geq 0,30$ m $< 1,5$ m	0,30
visina $\geq 4,0$ m	1,50
Galerija u poslovnom prostoru (prostor otvoren prema ostatku poslovnog prostora, ovisno o visini množi se sa gornjim pripadajućim koeficijentima))	0,75
II. POSLOVNI PROSTORI U POSLOVNIM GRAĐEVINAMA	koeficijent
II.a. UREDSKA NAMJENA	
visina $\geq 2,6$ m $< 5,0$ m	1,00
visina $\geq 1,0$ m $< 2,6$ m	0,75
visina $\geq 0,30$ m $< 1,0$ m	0,30
visina $\geq 5,0$ m	1,50
II.b. TRGOVAČKO-UGOSTITELJSKA NAMJENA (uključivo sve komercijalne sadržaje s javnim radom sa strankama)	
visina $\geq 2,6$ m $< 6,0$ m	1,50
visina $\geq 1,0$ m $< 2,6$ m	1,00
visina $\geq 0,30$ m $< 1,0$ m	0,50
visina $\geq 6,0$	2,00
II.c SKLADIŠNA/SERVISNA / PROIZVODNA NAMJENA	
visina $\geq 2,6$ m $< 5,0$ m	0,50
visina $\geq 1,0$ m $< 2,6$ m	0,35
visina $\geq 0,30$ m $< 1,0$ m	0,15
visina $\geq 5,0$ m $< 8,0$ m	0,75
visina $\geq 8,0$ m	1,00

U poslovnim građevinama kombiniranih sadržaja – sanitarni čvorovi i uredski prostori unutar skladišno/proizvodno/servisne namjene obračunavaju se s istim koeficijentima kao za uredske prostore


RADNO-MANIPULATIVNE POVRŠINE	koeficijent
radne/manipulativne površine ispred objekta – asfaltna/betonirana/opločena površina (npr. ispred skladišta)	0,10

10.4. PRILOG IV – FK matrica

			A – lokacija/ tržište	B – zgrada općenito	C – stanje zgrade
Faktor korištenja zgrade (FK)	1	Uporabivost u potpunosti i dugoročno dana/osigurana	izvrsna lokacija* • velika potražnja za vrstom zgrade • skoro nema/nema ponude	vrlo dobra infrastruktura • vrlo dobro oblikovanje • dobra prostorna organizacija • visoka fleksibilnost	nema oštećenja • puna stabilnost • puna uporabivost • daljnje korištenje nije smanjeno
	2	Uporabivost dovoljna i dugoročnije dana/osigurana	vrlo dobra lokacija* • redovita potražnja za vrstom zgrade • mala ponuda	vrlo dobra infrastruktura • dobro oblikovanje • dobra prostorna organizacija • dovoljna fleksibilnost	mala oštećenja • puna stabilnost • još dobra uporabivost • daljnje korištenje jedva smanjeno
	3	Uporabivost smanjena, ali srednjoročno dana/osigurana	dobra lokacija* • još postoji potražnja za vrstom zgrade • dovoljna ponuda	dovoljna infrastruktura • prosječno oblikovanje • prosječna prostorna organizacija • umjerena fleksibilnost	jasna oštećenja • smanjena stabilnost • prosječna uporabivost • daljnje korištenje smanjeno
	4	Uporabivost ograničeno dana/osigurana	umjerena lokacija* • mala potražnja za vrstom zgrade • bogata ponuda	dovoljna infrastruktura • umjereno oblikovanje • umjerena prostorna organizacija • mala fleksibilnost	jasna oštećenja • smanjena stabilnost • smanjena uporabivost • daljnje korištenje jasno smanjeno
	5	Uporabivost kratkoročno dana/osigurana	loša lokacija* • jedva postoji/ne postoji potražnja za vrstom zgrade • velika ponuda	nedovoljna infrastruktura • umjereno oblikovanje • nedovoljna prostorna organizacija • bez fleksibilnosti	znatna oštećenja • smanjena stabilnost • nedovoljna uporabivost • daljnje korištenje samo kratkoročno

* ... lokacija – označava kvalitetu bitnih (mekih) faktora lokacije tipičnih za zgradu

10.5. PRILOG V – IZVADAK IZ INDEKSA CIJENA STAMBENIH NEKRETNOSTI

13.1.4.							
INDEKSI CIJENA STAMBENIH OBJEKATA¹⁾							
HOUSE PRICE INDICES¹⁾							
Molimo korisnike da pri korištenju podataka navedu izvor.							
Users are kindly requested to state the source.							
 DRŽAVNI ZAVOD ZA STATISTIKU CROATIAN BUREAU OF STATISTICS		Indeksi (Ø 2015. = 100) ²⁾					
		Indices (Ø 2015 = 100) ²⁾					
Godina	Tromjesečje	ukupno	novi stambeni objekti	postojeći stambeni objekti	Grad Zagreb	Jadran	Ostalo
Year	Quarter	Total	New dwellings	Existing dwellings	City of Zagreb	Adriatic coast	Other
2014.	Q1	102,94	105,29	101,96	102,04	103,26	103,24
	Q2	103,82	106,19	102,83	102,23	104,71	103,47
	Q3	103,00	107,84	100,87	102,29	102,69	105,04
	Q4	102,14	106,86	100,07	102,17	102,80	99,43
2015.	Q1	101,05	100,87	101,12	101,62	101,00	100,20
	Q2	99,13	98,67	99,33	99,84	98,47	100,50
	Q3	99,86	100,98	99,37	99,92	100,01	99,14
	Q4	99,96	99,48	100,18	98,62	100,51	100,16
2016.	Q1	101,21	99,07	101,73	100,43	101,77	100,21
	Q2	100,28	95,80	101,23	99,91	100,33	100,52
	Q3	101,31	96,67	102,30	101,96	101,80	97,74
	Q4	100,75	94,84	101,97	100,56	101,39	98,26
2017.	Q1	100,85	92,86	102,51	100,72	102,25	95,53
	Q2	104,55	96,71	106,17	102,69	106,58	100,93
	Q3	105,13	97,76	106,65	106,45	105,46	100,20
	Q4	108,45	98,73	110,46	110,46	108,67	102,26
2018.	Q1	109,44	99,03	111,59	112,19	110,54	99,57
	Q2	109,26	98,51	111,47	114,51	109,33	98,94
	Q3	112,32	100,78	114,68	118,96	112,20	100,51
	Q4	113,54	101,49	116,00	119,82	113,50	102,00
2019.	Q1	117,55	109,00	119,52	125,02	118,67	100,59
	Q2	120,60	106,55	123,40	131,15	119,24	102,24
	Q3	121,36	109,07	123,90	133,46	118,05	103,98
	Q4	124,90	108,49	128,08	137,38	120,35	109,64
2020.	Q1	128,25	107,69	132,12	140,79	125,39	109,31
	Q2	130,57	111,34	134,23	142,54	126,30	115,90
	Q3	129,75	110,83	133,35	141,09	126,91	113,35
	Q4	132,95	108,66	137,45	145,45	127,61	119,45
2021.	Q1	134,19	113,37	138,20	145,43	132,80	115,71
	Q2	139,03	118,77	143,00	152,55	134,34	122,17
	Q3	141,44	120,30	145,56	154,60	138,18	122,62
	Q4	144,99	124,98	148,97	158,32	142,51	124,37
2022.	Q1	152,25	136,43	155,53	168,63	147,28	132,32