

**NALAZ I MIŠLJENJE GRADITELJSKOG VJEŠTAKA  
PROCJEMBENI ELABORAT TRŽIŠNE VRIJEDNOSTI NEKRETNINE**

**GOSPODARSKO PROIZVODNA ZGRADA**

**Naručitelj elaborata :** Republika Hrvatska,  
Općinski sud u Šibeniku  
Sudac: Silvija Maleš

**Predmet :** Građevinsko vještačenje nekretnina:  
- gospodarsko proizvodna zgrada

**Lokacija :** Kat.čestica br.4132/49, k.o.Dubrava

**Veza :** 18 Ovr-146/21

**Broj elaborata:** S 07/2023

**Mjesto i datum:** Šibenik, siječanj, 2023.god.

**Elaborat izradio:** Vlado Vukelja dipl.ing.građ.  
Obala Španja Roka 76, Brodarica  
Stalni sudski vještak za graditeljstvo



## SADRŽAJ

<i>RJEŠENJE O IMENOVANJU STALNOG SUDSKOG VJEŠTAKA ZA GRADITELJSTVO .....</i>	<i>3</i>
<i>1/ UVOD .....</i>	<i>4</i>
<i>2/ POPIS PRIMJENJENIH PROPISA, STRUČNE LITERATURE .....</i>	<i>6</i>
<i>3/ METODE PROCJENE VRIJEDNOSTI NEKRETNINA .....</i>	<i>8</i>
<i>4/ METODOLOŠKI POSTUPAK PROCJENE TRŽIŠNE VRIJEDNOSTI .....</i>	<i>13</i>
<i>5/ PRIKAZ I ANALIZA OPĆIH VRIJEDNOSTI ODNOSA NA TRŽIŠTU NEKRETNINA .....</i>	<i>15</i>
<i>6/ TEHNIČKI OPIS I LOKACIJA PREDMETNE NEKRETNINE .....</i>	<i>21</i>
<i>7/ GRAFIČKI PRIKAZ LOKACIJE NEKRETNINE .....</i>	<i>22</i>
<i>8/ FOTOGRAFIJE PREDMETNE NEKRETNINE .....</i>	<i>24</i>
<i>9/ IZVADAK IZ PROSTORNOG PLANA ZA PREDMETNU LOKACIJU .....</i>	<i>26</i>
<i>GOSPODARSKO PROIZVODNA ZGRADA .....</i>	<i>27</i>
<i>10/ TEHNIČKI OPIS NEKRETNINE – gospodarsko proizvodna zgrada .....</i>	<i>28</i>
<i>11/ PRORAČUN POVRŠINA PREDMETNE NEKRETNINE .....</i>	<i>29</i>
<i>12/ PROCJENA VRIJEDNOSTI GOSPODARSKE ZGRADE .....</i>	<i>31</i>
<i>GRAĐEVINSKO ZEMLJIŠTE .....</i>	<i>34</i>
<i>13/ PROCJENA VRIJEDNOSTI ZEMLJIŠTA .....</i>	<i>35</i>
<i>.....</i>	<i>43</i>
<i>14/ NALAZ I MIŠLJENJE / ZAKLJUČAK .....</i>	<i>44</i>
<i>15/ PRETPOSTAVKE I OGRANIČENJA .....</i>	<i>45</i>
<i>16/ IZJAVA PROCJENITELJA .....</i>	<i>46</i>

## RJEŠENJE O IMENOVANJU STALNOG SUDSKOG VJEŠTAKA ZA GRADITELJSTVO



REPUBLIKA HRVATSKA  
ŽUPANIJSKI SUD U ŠIBENIKU  
URED PREDSEDNIKA  
Broj: 4 Su-74/2021-5  
U Šibeniku, 24. ožujka 2021.

Predsjednica Županijskog suda u Šibeniku Nives Nikolac, temeljem čl. 126. st. 4. Zakona o sudovima ( N.N. br. 28/13, 33/15, 82/15, 82/16 i 67/18) i čl. 12. Pravilnika o stalnim sudskim vještacima ( N.N. br. 38/14, 123/15, 29/16 i 61/19) odlučujući povodom zahtjeva Vlade Vukelja, za ponovno imenovanje za stalnog sudskog vještaka, donosi

### RJEŠENJE

VLADO VUKELJA, dipl. ing. građ., rođen 22. ožujka 1976. godine, OIB 98381204251, adresa prebivališta: Šibenik, Obala Španja Roka 76, Brodarica, ponovno se imenuje stalnim sudskim vještakom za graditeljstvo i procjenu nekretnina na vrijeme od 4 (četiri) godine.

#### Obrazloženje

Vlado Vukelja podnio je dana 9. veljače 2021. godine, u roku predviđenom člankom 12. st. 2. Pravilnika o stalnim sudskim vještacima, zahtjev za ponovno imenovanje za stalnog sudskog vještaka za graditeljstvo i procjenu nekretnina.

Rješenjem ovog suda broj: 4 Su-159/17 od 24. ožujka 2017. godine Vlado Vukelja bio je imenovan stalnim sudskim vještakom za graditeljstvo i procjenu nekretnina.

Vlado Vukelja, zahtjevu za ponovno imenovanje, priložio je presliku navedenog rješenja, uvjerenje da se protiv njega ne vodi kazneni postupak, popis predmeta u kojima je obavio vještačenje i potvrdu o zaposlenju.

Imenovani je sklopio ugovor o osiguranju od odgovornosti, policu osiguranja od odgovornosti broj 1500-174631529 za period osiguranja 24.10.2020. do 24.10.2021. godine.

Odjel za kaznene evidencije Ministarstva pravosuđa i uprave Republike Hrvatske dostavilo je ovom sudu uvjerenje da Vlado Vukelja nije osuđivan.

Nakon provedenog postupka, utvrđeno je da Vlado Vukelja ispunjava sve uvjete iz članka 2. Pravilnika o stalnim sudskim vještacima zbog čega je odlučeno kao u izreci rješenja.

#### PREDSEDNICA SUDA

Dokument je elektronički potpisan:  
NIVES NIKOLAC  
Vrijeme potpisivanja:  
23-03-2021  
11:00:40

Dr. Nives Nikolac  
OŽUPANIJSKI SUD U ŠIBENIKU  
25.4.2017.300480238333471 21305738202  
L=ŠIBENIK  
ŠIBENIK, LAC  
NIVES  
OŽUPANIJSKI SUD U ŠIBENIKU



## 1/ UVOD

Sukladno narudžbi Naručitelja, imenovan sam vještakom građevinske struke u predmetu procjene tržišne vrijednosti predmetne nekretnine – gospodarsko proizvodne zgrade. Za potrebe izrade građevinskog vještačenja – procjene tržišne vrijednosti nekretnine izvršen je očevid i to dana:

**13.srpnja 2022. god.**

Za potrebe izrade ovoga nalaza i mišljenja tj. procjene tržišne vrijednosti predmeta definirano je slijedeće :

- dan kakvoće predmeta procjene je dan očevida :  
**13.srpnja 2022. god.**
- datum vrednovanje (procjene nekretnine) :  
**13.siječnja 2023. god.**

## OVRŠNA STVAR:

Ovrhovoditelj: B2 Kapital d.o.o.

Ovršenik: RAN d.o.o.

Dan kakvoće predstavlja datum na koji se odnosi stanje (kakvoća) nekretnine koje je mjerodavno za procjenu vrijednosti nekretnine.

Dan vrednovanja predstavlja datum na koji se odnosi procjena vrijednosti nekretnine.

Na samome očevidu izvršen je pregled nekretnine koja je predmet procijene, te je izvršena izmjera i fotosnimanje. U nastavku elaborata je iznesen opis stanja, fotografije, kao i tržišna procjena predmetne nekretnine. Za potrebe ovog Elaborata pretpostavljeno je da je dokumentacija preuzeta sa službenih internetskih stranica vjerodostojna. Elaboratom se ne utvrđuje posjedovno stanje niti vlasništvo nad nekretninom. Predmet ovoga Elaborata nije imovinsko – pravna provjera niti provjera s upravno-pravnog naslova te porezne i druge financijske obveze vlasnika. Procjenu je potrebno izraditi sukladno Zakonu o procjeni vrijednosti nekretnina („Narodne novine“, broj 78/15), te Pravilniku o metodama procjene vrijednosti nekretnina („Narodne novine“, broj 105/15), koji reguliraju područje procjene nekretnina.

Elaborat je izrađen u skladu sa pozitivnim zakonskim propisima i normama koje reguliraju područje izračuna / procjene vrijednosti nekretnina sve u dijelu u kojemu je za sada iste moguće primjeniti.

## 2/ POPIS PRIMJENJENIH PROPISA, STRUČNE LITERATURE

### **Građevinski propisi**

Zakon o prostornom uređenju

(NN 153/13, 65/17, 114/18)

Zakon o gradnji

(NN 153/13, 20/17, 39/19, 125/19)

Zakon o postupanju s nezakonito izgrađenim zgradama

(NN 86/12, 143/13, 65/17, 14/19)

### **Propisi o vrednovanju**

Zakon o procjeni vrijednosti nekretnina

(NN 78/15)

Pravilnik o metodama procjene vrijednosti nekretnina

(NN 105/15)

Podatak o etalonskoj cijeni građenja

(NN 100/2018)

Podatak o prosječnim troškovima gradnje 1m<sup>3</sup>

(NN 59/10)

### **Propisi o vlasništvu**

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, 152/14, 81/15, 94/17)

Zakon o zemljišnim knjigama

(NN 91/96, 68/98, 137/99, 114/01, 100/04, 107/07, 152/08, 126/10, 55/13, 60/13)

### **Ostali propisi**

Pravilnik o energetsom pregledu zgrade i energetsom certificiranju

(NN 88/17)

Pravilnik o načinu izračuna građevinske (bruto) površine zgrade

(NN 93/17)

HRN ISO 9836:2011 Definicija i proračun pokazatelja ploštine i prostora

Uredba o visini vodnog doprinosa

(NN 78/10, 76/11, 19/12, 151/13, 83/15 )

Važeći građevinski normativi i propisi u RH

Načela procjene tržišne vrijednosti nekretnina, V. Krtalić, Zagreb, 05.2007.

Načela procjene tržišne vrijednosti nekretnina, V. Krtalić, Zagreb, 05.2007.

Publikacija "Financijska stabilnost", br. 19 od svibnja 2018., HNB, [www.hnb.hr](http://www.hnb.hr)

Priručnik za procjenu nekretnina, Uhlir-Majčica, izdanje 2016.

Posebni propisi jedinica lokalne samouprave

Pravilnik o jednostavnim i drugim građevinama i radovima ( NN 112/2017, NN 34/2018, NN 36/2019, NN 98/2019)

### 3/ METODE PROCJENE VRIJEDNOSTI NEKRETNINA

**Procijenjena tržišna vrijednost nekretnine** uvjetovana je trenutnim stanjem tržišta nekretnina i podložna je promjenama. Navedena vrijednost procijenjena je na promatrani rok u trajanju od šest mjeseci do godine dana, i to ukoliko ne dođe do značajnih promjena na tržištu nekretnina uvjetovanih drugim parametrima, kao što su ekonomski, politički i drugi, trenutno neprocjenjivi parametri.

**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.

Za izradu procjene vrijednosti nekretnina koriste se slijedeće propisane metode:

- POREDBENA METODA
- PRIHODOVNA METODA
- TROŠKOVNA METODA

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.

Odabir metode procjene vrijednosti nekretnina prema vrsti nekretnine:

- POREDBENA METODA - za zemljište, zakup poslovnih prostora i kao potpora odabranoj metodi za provjeru rezultata
- PRIHODOVNA METODA - odabrana metoda
- TROŠKOVNA METODA - samo kao potpora odabranoj metodi za provjeru rezultata



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

Za izvođenje poredbenih cijena koriste se kupoprodajne cijene onih nekretnina koje sa procjenjivanom nekretninom pokazuju dovoljno podudarna obilježja.

**INDEKSNI NIZOVI (BAZNI INDEKSI)** jesu nizovi kojima se prate promjene općih vrijednosnih odnosa na tržištu nekretnina tako da se prosječan odnos cijene nekretnine nekog obuhvaćenog razdoblja stavi u odnos s cijenama nekretnina iz baznog razdoblja s indeksnim brojem 100.

**INTERKVALITATIVNO IZJEDNAČENJE** je postupak preračunavanja razlika u vrijednosti poredbenih cijena katastarskih čestica, približnih vrijednosti zemljišta odnosno poredbenih pokazatelja izgrađenih katastarskih čestica do kojih dolazi zbog razlika u njihovim kvalitativnim obilježjima u odnosu na katastarsku česticu koja je predmet procjene vrijednosti (odstupanja u kakvoći) pomoću koeficijenata za preračunavanje.

**KOEFICIJENTI ZA PRERAČUNAVANJE** su koeficijenti pomoću kojih se preračunavaju razlike u vrijednosti istovrsnih nekretnina zbog odstupanja u njihovim obilježjima.

**KOEFICIJENTI ZA PRILAGODBU** su koeficijenti koji se izvode iz odnosa prikladnih kupoprodajnih cijena i izračunatih istih nekretnina, a obuhvaćaju koeficijente za prilagodbu troškovne vrijednosti i koeficijente za prilagodbu prava građenja.

**MEĐUVREMENSKO IZJEDNAČENJE** je postupak preračunavanja razlika u konjunkturi do kojih dolazi zbog promjena općih vrijednosnih odnosa na tržištu nekretnina tijekom vremena pomoću indeksnih nizova.

Korištene poredbene cijene, približne vrijednosti zemljišta i poredbeni pokazatelji izgrađenih katastarskih čestica (faktori zgrade i faktori prihoda) svojim obilježjima katastarske čestice dokazuju dovoljnu podudarnost s obilježjima procjenjivane katastarske čestice ako razlike u vrijednosti korištenih dodataka i odbitaka za interkvalitativno izjednačenje ne prelaze 40% izlazne vrijednosti.

**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.

Prilikom primjene troškovne metode uzimaju se u obzir normalni troškovi gradnje, umanjene vrijednosti zbog starosti, nedostaci i štete na građevini kao i druge okolnosti koje su od utjecaja na vrijednost.

**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.

U prihodovnoj metodi prihodovna vrijednost se utvrđuje na temelju prihoda koji se postižu na tržištu (održivi prihodi). Ako su prihodovni odnosi u dogledno vrijeme podložni značajnim odstupanjima ili značajno odstupaju od prihoda koji se postižu na tržištu, prihodovna vrijednost može se utvrditi i na temelju periodički različitih prihoda.

U općoj prihodovnoj metodi prihodovna vrijednost utvrđuje se na temelju postignutih prihoda na tržištu iz utvrđene vrijednosti zemljišta uvećane za kapitaliziranu razliku čistog prihoda i odgovarajućeg ukamaćivanja vrijednosti prema općenitom izrazu:

$$PV=(PG-VZxp/100) \times M + VZ$$

$$M=(q^n-1)/q^n(q-1)$$

$$q = 1 + (p/100)$$

PV = prihodovna vrijednost nekretnine

PG = čisti prihod građevine

VZ = vrijednost zemljišta

M = multiplikator

p = kamatna stopa nekretnine

n = predvidivi ostatak održivog vijeka korištenja građevine

Opća prihodovna metoda primjenjuje se kad treba izračunati vrijednost građevina odvojeno od vrijednosti zemljišta na temelju budućeg prihoda. U tom slučaju vrijednost zemljišta se utvrđuje primjenom poredbene metode. Vrijednost zemljišta i vrijednost građevine zajedno daju prihodovnu vrijednost izgrađene građevne čestice.

### **3.1. Odabir metode procjenjivanja tržišne vrijednosti predmetne nekretnine**

Obzirom na vrstu nekretnine i dostupne podatke, vrijednost predmetne nekretnine utvrdit će se u nastavku procjene:

#### **POREDBENOM I TROŠKOVNOM METODOM**

Pribavljeni su podaci iz isprava o kupoprodaji nekretnina iz evidencije o prometu nekretnina prema zakonu (NN 78/15) i pravilniku (NN 105/15), odnosno podaci s portala E-nekretnine nadležnog Ministarstva.

#### 4/ METODOLOŠKI POSTUPAK PROCJENE TRŽIŠNE VRIJEDNOSTI

Sukladno važećoj zakonskoj regulativi koja u svome smislu ima za cilj postizanje i uvođenje reguliranoga postupka procjene tržišne vrijednosti nekretnina , a sve temeljem usvojenih zakonskih naputaka kao i postizanja reguliranog postupka procjene tržišne vrijednosti nekretnina, zakonskom regulativom (Zakon o procjeni vrijednosti nekretnina, Uredba o procjeni vrijednosti nekretnina i Pravilnik o metodama procjene vrijednosti nekretnina ) definirano je prikupljanje podataka koji su propisani člankom 57. Zakona o procjeni vrijednosti nekretnina (NN 78/15):

- Za procjenu vrijednosti nekretnina i izvođenje nužnih podataka koriste se kupoprodajne cijene i drugi podatci, kao što su najamnine, zakupnine, troškovi gospodarenja, i skup obilježja nekretnine, koji nisu pod utjecajem neuobičajenih ili osobnih okolnosti.
- Prilikom izrade procjene vrijednosti nekretnina osim navedenih podataka u stavku 1., procjenitelj je dužan navesti i datum kada je sklopljen kupoprodajni ugovor, broj katastarske čestice, naziv katastarske općine, površinu katastarske čestice, te podatke koji se odnose na kakvoću i obilježja nekretnine. Ako se radi o izgrađenim katastarskim česticama, potrebno je navesti i vrstu građevine, opis građevine, njezinu površinu, naziv ulice/trga, kućni broj, kat i godinu građenja.
- Kupoprodajne cijene i drugi podaci koji su pod utjecajem neuobičajenih ili osobnih okolnosti iz stavka 1. ne smatraju se transakcijama po tržišnim uvjetima i nisu pogodne za procjenu vrijednosti nekretnina.

U svrhu provedbe ovoga Zakona raspoloživi podatci iz stavaka 1. i 2. ovoga članka mogu se, na temelju pisanog zahtjeva, pribavljati iz eNekretnina i isprava o kupoprodaji nekretnina koje su uložene u zbirku isprava zemljišnoknjižnih odjela.

- Podaci iz stavaka 1. i 2., kao i podatci o kakvoći poredbenih nekretnina smatraju se razmjernima svrsi za koju su izdani ako se odnose na procjenu vrijednosti pojedinačne nekretnine za koju se pribavljaju.
- U slučaju nedostatka podataka na području nekretnine za koju se izrađuje procjena vrijednosti moguće je, uz dodatnu analizu i interkvalitativno izjednačenje, upotrijebiti i druge podatke koji su dostupni na usporedivim područjima. Usporedivost područja utvrđuje se prema gospodarskim, prostornim, prostorno-planskim i demografskim pokazateljima.

- Podaci iz stavaka 1. i 2. ne mogu biti stariji od 4 (četiri) godine u odnosu na dan vrednovanja, osim ako je drukčije posebno traženo u zadatku za izradu procjene vrijednosti nekretnine.

Sukladno navedenoj regulativi pokušano je prikupiti podatke od navedenih izvora te je zaključak da u praksi nije uređena baza podataka o kupovnim cijenama i plana približnih (orijentacijskih) vrijednosti. Navedeni zaključak se apsolutno i odnosi na pokušaj primjene FK matrice jer za primjenu iste ne postoje dostupne prosječne cijene, niti koeficijenti lokacija niti išta slično kako da se određuje faktor tržišta, optimalna lokacija, srednja lokacija, umjerena lokacija i nezadovoljavajuća lokacija – nema definiranoga kriterija kako ih dokazati.

Temeljem prethodno navedenog u nastavku elaborata je izvršena procjena tržišne vrijednosti predmetne nekretnine i to na način da je za procjenu tržišne vrijednosti predmetne nekretnine korištena poredbena metoda iz dostupnih podataka iz novo – uspostavljene baze E\_nekretnina (u kojoj su podatci iz PU).

## 5/ PRIKAZ I ANALIZA OPĆIH VRIJEDNOSTI ODNOSA NA TRŽIŠTU NEKRETNINA

Prema indeksu razvijenosti, Grad Šibenik spada u 7.-u razvojnu skupinu JLS skupinu čija je vrijednost indeksa razvijenosti 106,194 % odnosno u grupi <125% prosjeka RH.

(izvor: podaci Ministarstva regionalnog razvoja i fondova Europske unije <https://razvoj.gov.hr>).

### Gospodarsko stanje u RH

U trećem tromjesečju 2020. ostvaren je djelomičan oporavak realne gospodarske aktivnosti, nakon snažnog pada realnog BDP-a u prethodna tri mjeseca uzrokovanog globalnom pandemijom koronavirusa i mjerama uvedenim za njezino suzbijanje. Realni BDP tako je porastao za 6,9% na tromjesečnoj razini, nakon pada od 15,0% tri mjeseca prije. Na godišnjoj razini realni BDP bio je u trećem tromjesečju za 10,0% manji u odnosu na isto razdoblje prošle godine. Realni BDP bi se mogao smanjiti za 8,9% u 2020. godini, a zatim porasti za 4,9% u 2021. Očekivani gospodarski rast u 2021. neće omogućiti povratak na razinu gospodarske aktivnosti prije izbijanja pandemije, jer bi pandemija mogla ostaviti i neke dugoročne posljedice. Rastu investicija mogla bi pogodovati veća raspoloživost sredstava iz fondova EU-a, iz čega će se financirati i znatne nove investicije radi obnove potresom pogođenih područja. Model brze procjene BDP-a upućuje na intenziviranje gosp. rasta u prvom tromjesečju 2021. (Slika 1.). Zaposlenost je nastavila stagnirati i tijekom ožujka na razini s početka godine. Time je ujedno premašila vrijednosti iz istoga lanjskog mjeseca, kada su se počeli osjećati prvi učinci pandemije na tržište rada. Gledano na tromjesečnoj razini, broj zaposlenih u prva je tri mjeseca 2021. bio veći za 0,9% (u odnosu na porast od 2% u četvrtom tromjesečju 2020. (Slika 2.). Građevinska se aktivnost u veljači nastavila povećavati pa je na tromjesečnoj razini zabilježen rast od 3,9%, pri čemu se u usporedbi s posljednjim tromjesečjem prethodne godine povećao obujam radova i na zgradama (4,7%) i na ostalim građevinama (5,8%), (Slika 3.). Što se tiče troškova kreditiranja stanovništva, kamatne su se stope vrlo blago smanjile (Slika 4.).

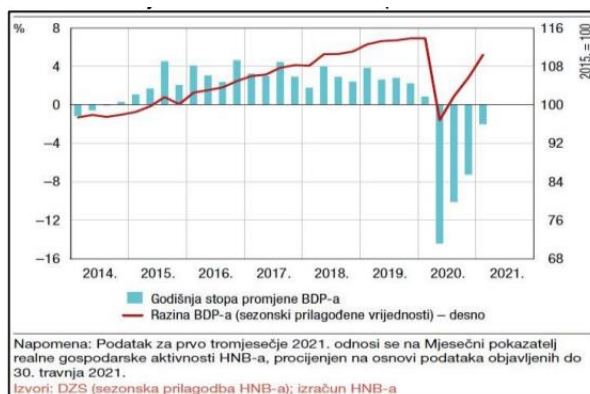
Izvor: HNB, Makroekonomska kretanja i prognoze, 9/2020; HNB, Bilten br. 267.

### Građevinski sektor

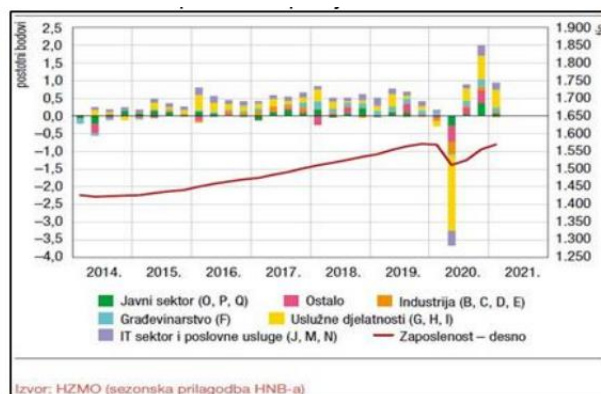
Ukupan broj izdanih građevinskih dozvola od siječnja do ožujka 2021. u usporedbi s istim razdobljem 2020. veći je za 27,6%. Ukupan broj izdanih građevinskih dozvola od siječnja do ožujka 2021. u usporedbi s istim razdobljem 2020. veći je za 27,6%

Slika 1. Tromjesečno bruto domaći proizvod

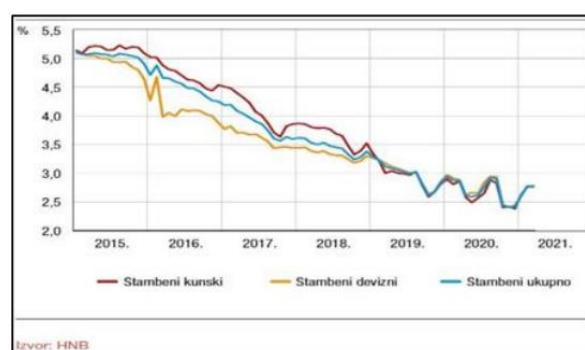
Slika 2. Zaposlenost po djelatnosti NKD-a



Slika 3. Fizički obujam građevinskih radova



Slika 4. Kamatne stope na prvi put ugovorene stambene kredite stanovništvu



## Tržište nekretnina na području Republike Hrvatske

Ukupna vrijednosti prodanih nekretnina u 2019. iznosila je 39,8 milijardi kuna, što u odnosu na 2018. godinu predstavlja povećanje od 23,7 %. Najznačajniji udio u vrijednosti transakcija na tržištu nekretnina u 2019. godini bilježe stanovi na koje se odnosi 41,9 posto vrijednosti ugovorenih transakcija, zatim slijede građevinska zemljišta s udjelom od 21,1% te obiteljske kuće s udjelom od 19%.

Izvor: Pregled tržišta nekretnina Republike Hrvatske 2019., Ministarstvo graditeljstva i prostornog uređenja i Ekonomski institut Zagreb

### Stanovi

Do početka koronakrize, rezidencijalno tržište nekretnina bilo je u silovitom usponu. Naime, krajem 2019. i početkom 2020. godine cijene rezidencijalnih tj. stambenih nekretnina dosegle su rekorde iz nikad ponovljene 2008. godine. Za to je trebalo dugih 12 godina. Pritom je važno napomenuti da je u 2019. godini i BDP dostigao razinu iz 2008. Iako s krajem 2019. Hrvatska ima niz od 23 uzastopna kvartala rasta BDP-a, gotovo svi



smo svjesni da će se niz zaustaviti u 2020. Kako nam povijesni podaci pokazuju, u 19 kvartala s padom BDP-a cijene nekretnina padale su u 17 kvartala, a u 48 kvartala rasta BDP-a (razdoblje od 2003. do 2019.), cijene su rasle u njih 40. Ovo su snažni indikatori da će cijene nekretnina za stambenu namjenu padati. Kako kroz sljedećih 2-3 godine nećemo dosegnuti BDP iz 2008. (to smo upravo postigli u 2019. godini), vrlo je vjerojatno da će doći do korekcije cijene nekretnina. U drugom polugodištu 2020. prosječna cijena 1 m<sup>2</sup> novih stanova koje su prodavala trgovačka društva i druge pravne osobe, bez POS-a, iznosila je 12.813 kuna. Ta cijena veća je za 1,2% u odnosu na drugo polugodište 2019. U istom razdoblju ukupna prosječna cijena po 1 m<sup>2</sup> svih prodanih stanova (bez obzira na prodavatelja) iznosila je 12.643 kune. Broj prodanih nekretnina u središtu Grada Zagreba i posebno u Donjem gradu, gdje su nekretnine oštećene u potresu najgušće raspoređene, u posljednjim se mjesecima prepolovio.

Smanjena aktivnost na tom području u skladu je s povećanom atraktivnošću života izvan središta grada i novim trendovima u načinu života koje je potaknula pandemija, kao što su držanje fizičkog razmaka ili rad od kuće. Stoga istovremeno opada potražnja za nekretninama u središtu grada koje bi imale turističku namjenu, dok, s druge strane, raste ponuda stanova za dugoročni najam ili kupovinu u tom dijelu grada. Sve navedeno utječe na cijene nekretnina u središtu grada, u kojem su tijekom svibnja i lipnja 2020. cijene nekretnina bile niže otprilike za 10% u odnosu na isto razdoblje prošle godine. Treba pritom istaknuti da je ukupan broj transakcija na identificiranom području središta grada i Donjeg grada s gusto raspoređenim objektima oštećenima u potresu vrlo malen i stoga nema bitan utjecaj na agregatno kretanje cijena na razini cijelog Zagreba, u kojem su, zaključno s podacima za lipanj, cijene u daljnjem porastu.

Izvori: DZS, Cijene prodanih novih stanova u drugom polugodištu 2020.; <https://www.hnb.hr/-/utjecaj-pandemije-ipotresa-na-trziste-nekretnina-u-zagrebu-u-prvoj-polovini-2020>

Slika 5. Indeks cijena stambenih objekata

1. INDEKSI CIJENA STAMBENIH OBJEKATA, STOPE PROMJENE HOUSE PRICE INDICES, RATES OF CHANGE					
	X - XII 2020. <sup>1)</sup> @ 2015.	X - XII 2020. VII - IX 2020.	X - XII 2020. X - XII 2019.	@ 2020. @ 2019.	
Indeks cijena stambenih objekata – ukupno	132,95	2,5	6,4	7,7	House price index – total
Novi stambeni objekti	108,66	-2,0	0,2	1,2	New dwellings
Postojeći stambeni objekti	137,45	3,1	7,3	8,5	Existing dwellings
Grad Zagreb <sup>2)</sup>	145,45	3,1	5,9	8,1	City of Zagreb <sup>2)</sup>
Jadran <sup>2)</sup>	127,61	0,6	6,0	6,3	Adriatic coast <sup>2)</sup>
Ostalo <sup>2)</sup>	119,45	5,4	8,9	10,0	Other <sup>2)</sup>

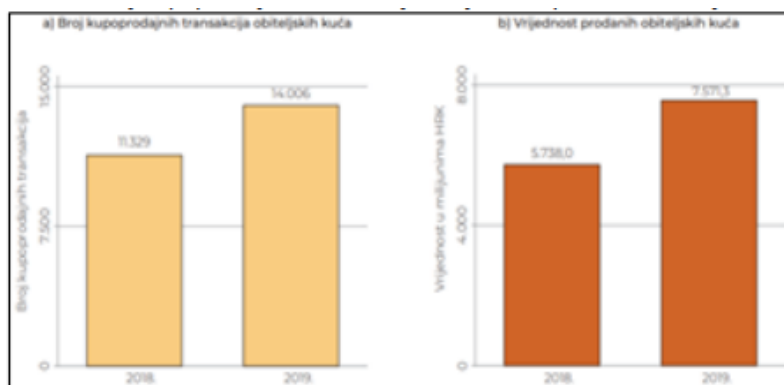
1) Indeksi (od prvog tromjesečja 2017. referentno razdoblje za indekse jest 2015. = 100)  
2) Popis pripadajućih gradova i općina Republike Hrvatske za potrebe izračuna indeksa cijena stambenih objekata možete preuzeti na poveznici [Statistika u nizu](https://statistika.hr/).

1) Indices (since the first quarter of 2017, the reference period for indices has been 2015 = 100).  
2) The list of towns and municipalities in the Republic of Croatia for the purpose of calculating the house price index can be downloaded on the link [Statistics in Line](https://statistics.in.hr/).

## Kuće

S više od 1.000 transakcija obiteljskih kuća u 2019. predvode Grad Zagreb, Osječko-baranjska i Zagrebačka županija. Nakon njih slijede Splitsko-dalmatinska, Istarska, Primorsko-goranska i Zadarska županija. U Gradu Zagrebu od katastarskih općina u kojima je zabilježen rast cijena kuća u 2019., najveći rast ostvaren je u općini Maksimir, od 101% i općini Granešina, od 85,1%.

Izvori: Pregled tržišta nekretnina Republike Hrvatske 2019., Ministarstvo graditeljstva i prostornog uređenja i Ekonomski institut Zagreb



## Poslovni prostori

Broj transakcija u 2018. povećao se za 32,2%, a ostvarena stopa rasta broja transakcija u 2019. je dvostruko veća od stope rasta ostvarene u 2018., što znači da je u 2019. tržište poslovnih nekretnina bilo u snažnoj ekspanziji. Broj transakcija ostvaren u 2019. ujedno je i najveći ostvareni broj transakcija u razdoblju od 2012. do 2019. Izvori: Pregled tržišta nekretnina Republike Hrvatske 2019., MGIPU i EIZ Zemljišta Broj kupoprodajnih transakcija građevinskog zemljišta je u 2019. porastao za 8,6% u odnosu na prethodnu godinu, a vrijednost prodanih građevinskih zemljišta za 10,7%. 2019. godine ostvareno je ukupno 38.315 kupoprodajnih transakcija poljoprivrednog zemljišta, što u odnosu na prethodnu godinu predstavlja smanjenje od 0,4%. Među županijama Kontinentalne Hrvatske najviša medijalna cijena poljoprivrednog zemljišta zabilježena je u Vukovarsko-srijemskoj županiji, u visinu od 4,2 kune po m<sup>2</sup>. U ostalim se kontinentalnim županijama medijalna cijena m<sup>2</sup> poljoprivrednog zemljišta kretala u rasponu od 1 kn u Sisačko-moslavačkoj do 3,3 kn u Krapinskozagorskoj županiji. Iznimka je Grad Zagreb s ostvarenom medijalnom cijenom poljoprivrednog zemljišta od 21,7 kn/m<sup>2</sup>.

Izvori: Pregled tržišta nekretnina Republike Hrvatske 2019., MGIPU i EIZ

Turistički sektor U posljednjemu mjesecu 2020. ostvareno je samo 16,8% dolazaka i 23,7% noćenja turista u odnosu na prosinac 2019. godine. S obzirom na okolnosti daljnjeg širenja bolesti COVID-19, ograničenja međunarodnih putovanja i uvođenje novih epidemioloških mjera u Hrvatskoj, koje su stupile na snagu krajem studenoga, u prosincu 2020. u komercijalnim smještajnim objektima ostvarene su samo 62 tisuće dolazaka i 184 tisuće noćenja turista, što je za 83,2% manje dolazaka i za 76,3% manje noćenja turista u odnosu na prosinac 2019.

Izvor: [www.dzs.hr](http://www.dzs.hr), Turizam u prosincu 2020. Slika 8. Popis kategoriziranih hotelskih objekata u RH u 2020

Slika 8. Popis kategoriziranih hotelskih objekata u RH u 2020.

<b>Hotel</b>			
Županija	Ukupno objekata	Ukupan broj smještajnih jedinica	Ukupan broj stalnih kreveta
2*	49	3871	7817
3*	312	20166	39637
4*	335	30258	58594
5*	47	6322	12389
<b>Hotel - ukupno RH:</b>	<b>743</b>	<b>60617</b>	<b>118437</b>
Hotel baština (heritage)	22	379	757
Difuzni hotel	2	32	62
Integralni hotel	22	423	905
Hotel posebnog standarda	4	1096	2196
<b>ukupno RH:</b>	<b>793</b>	<b>62547</b>	<b>122357</b>

## Industrijska proizvodnja

Rast industrijske proizvodnje se u prvom tromjesečju 2021. ubrzao na 4,5% u odnosu na posljednje tromjesečje 2020., kada je bilo zabilježeno povećanje od 0,8%. Promatrano prema glavnim industrijskim grupacijama, na tromjesečnoj se razini najviše povećala proizvodnja netrajnih proizvoda za široku potrošnju. Istodobno je rast zabilježen i kod svih ostalih sastavnica glavnih industrijskih grupacija, osim trajnih proizvoda za široku potrošnju, čija se proizvodnja zadržala na razini iz prethodna tri mjeseca.

Izvor: [www.hnb.hr](http://www.hnb.hr), Bilten 267

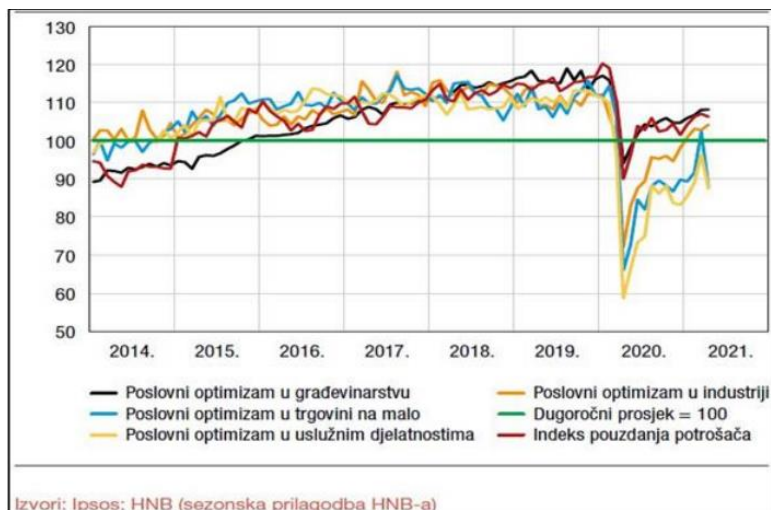
## Aktualni rizici tržišta nekretnina

Promatrano u odnosu na prosječnu razinu u prvom tromjesečju, indeks pouzdanja poslovnih subjekata bio je u travnju u građevinarstvu i industriji iznad prosječne razine u prva tri mjeseca ove godine, dok je u djelatnostima trgovine i usluga bio niži (Slika 9.). Očekuje se da će u Hrvatskoj pandemija utjecati na segmentaciju cijena nekretnina te na smanjenje potražnje i pad cijena nekretnina ukoliko se ova situacija produži u dužem

vremenskom roku, a koja uvelike ovisi o psihološkom momentu jer je optimizam građana nužan za oporavak tržišta nekretnina.

Izvor: HNB, Bilten br. 267 Slika 9. Pokazatelji potrošačkog i poslovnog optimizma

Slika 9. Pokazatelji potrošačkog i poslovnog optimizma



Među rizike za tržište nekretnina svakako treba uboriti i posljedice razornih potresa koji su se dogodili u 2020. godini te njihov dugoročni utjecaj na samo tržište, a koje je trenutno teško predvidjeti. Zasigurno će osnivanje Fonda za obnovu, donošenje zakonodavnog okvira prema kojemu će se obnova provoditi i završna faza priprema za samo izvođenje radova doprinijeti povećanoj građevinskoj aktivnosti na potresom zahvaćenim područjima. Međutim, u kraćem roku i na ruralnijim predjelima pogođenim potresom, očekuje se smanjeni opseg prometa nekretninama.

## 6/ TEHNIČKI OPIS I LOKACIJA PREDMETNE NEKRETNINE

Predmet ovog nalaza i mišljenja je procjena tržišne vrijednosti gospodarsko proizvodne zgrade koja se nalazi u Industrijskog zoni „Podi“ – Šibenik.

Nekretnina se nalazi u urbaniziranom području gospodarske zone Podi – udaljeno 10 km od Šibenika i 12 km od mora.

Građevina je katnosti prizemlje i kat. Dio upravne zgrade na manjem dijelu ukupne građevine je položen na prvom katu na koji se pristupa unutarnjim dvokrakim stubištem. Svi ostali sadržaji nalaze se u prizemlju s tim da je visina u proizvodnom pogonu zbog proizvodnog procesa visine dvije etaže upravnog dijela. Okoliš predmetne nekretnine je dijelom asflatiran a dijelom izveden kao zelena površina koja se ne održava. Ogradni zidovi nisu izvedeni u cijelosti, a u blizini objekta nalazi se jama predviđena za cestovnu vagu koja nije ugrađena. U proizvodnom pogonu ugrađene su kranske dizalice koje nisu predmet procjene.

**Dokaz legalnosti:** Za dio predmetne zgrade je izdana Potvrda glavnog projekta:

Klasa: 361-03/00-01/59

Ur.broj: 2182/01-08/1-1-8

Od 10.03.2011.god.

Za predmetnu zgradu nije ishodovana Uporabna dozvola.

**Buka:** Na lokaciji nema izvora buke koji bi bili općepoznati ili uočljivi izuzev prometa.

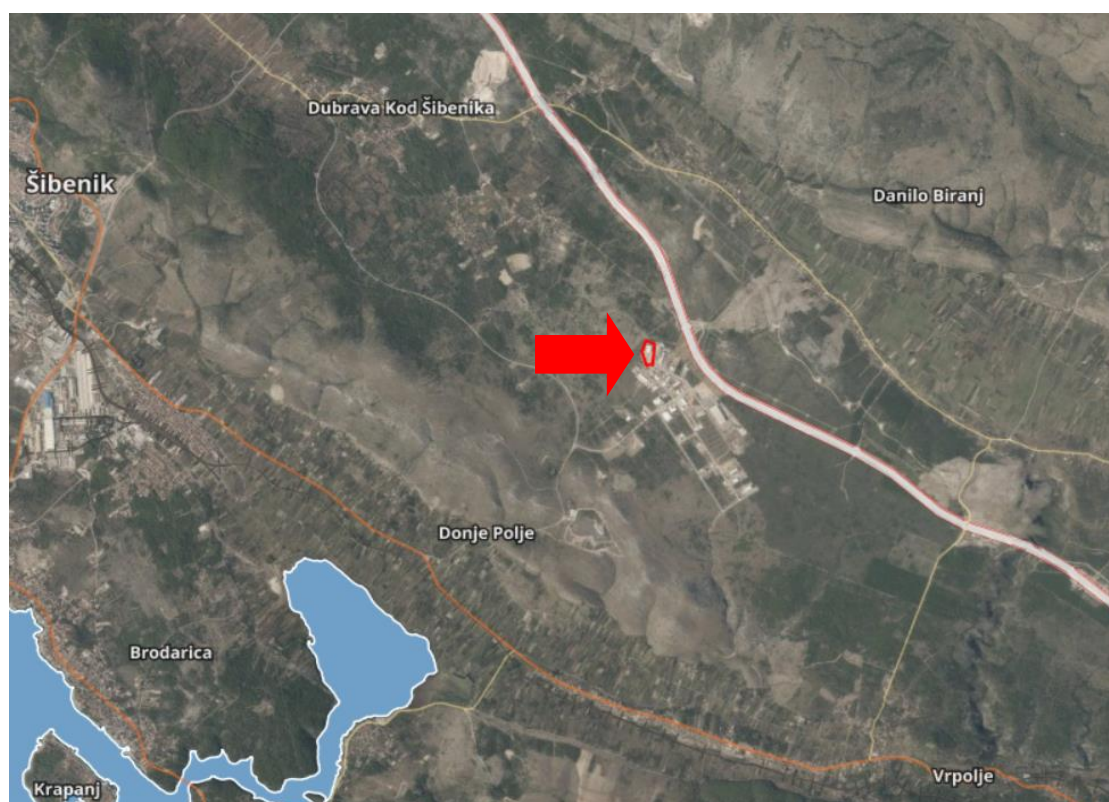
**Zagađenje:** Na lokaciji nema izvora zagađenja tla koji bi bili opće poznati ili uočljivi.



## 7/ GRAFIČKI PRIKAZ LOKACIJE NEKRETNOSTI

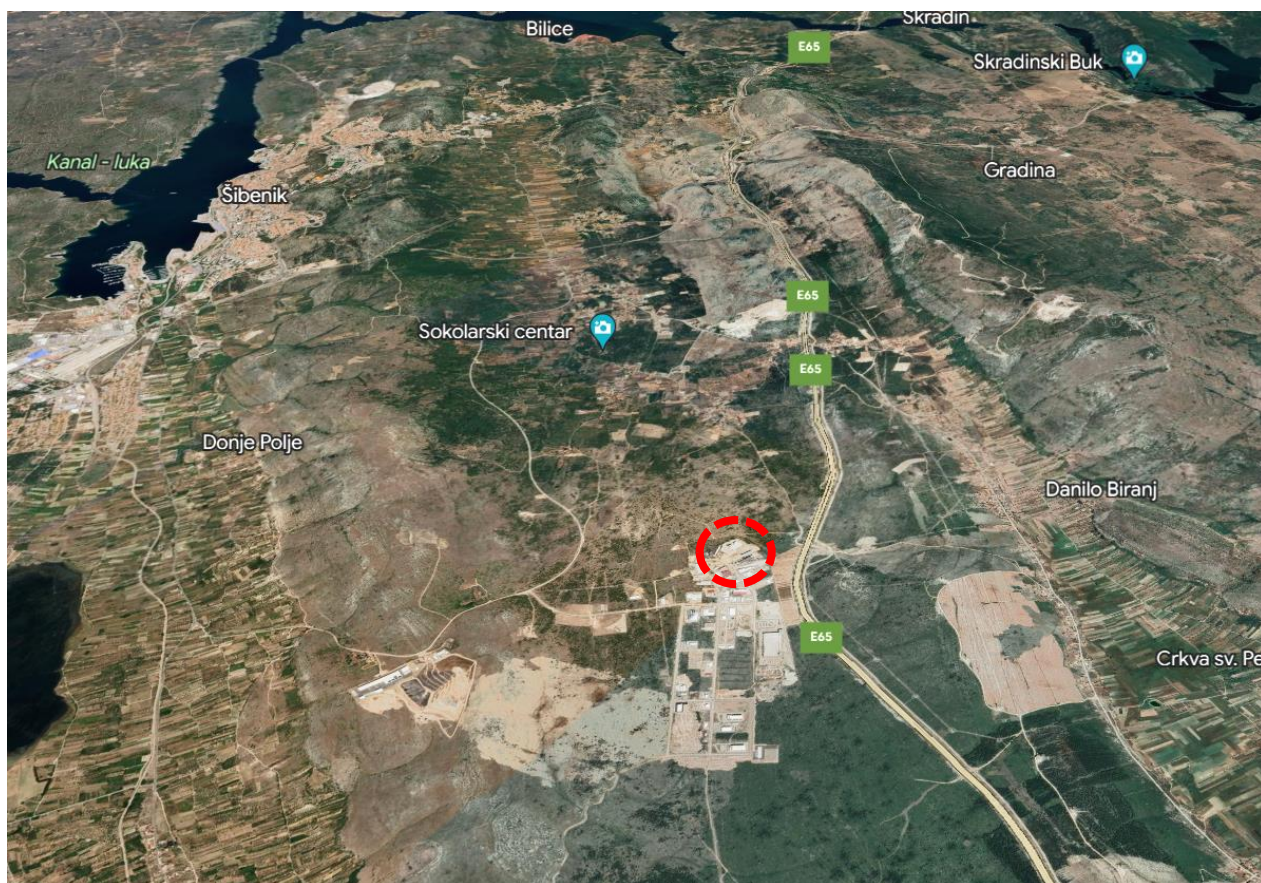


Izvor /geoportal.dgu.hr/ uži prikaz

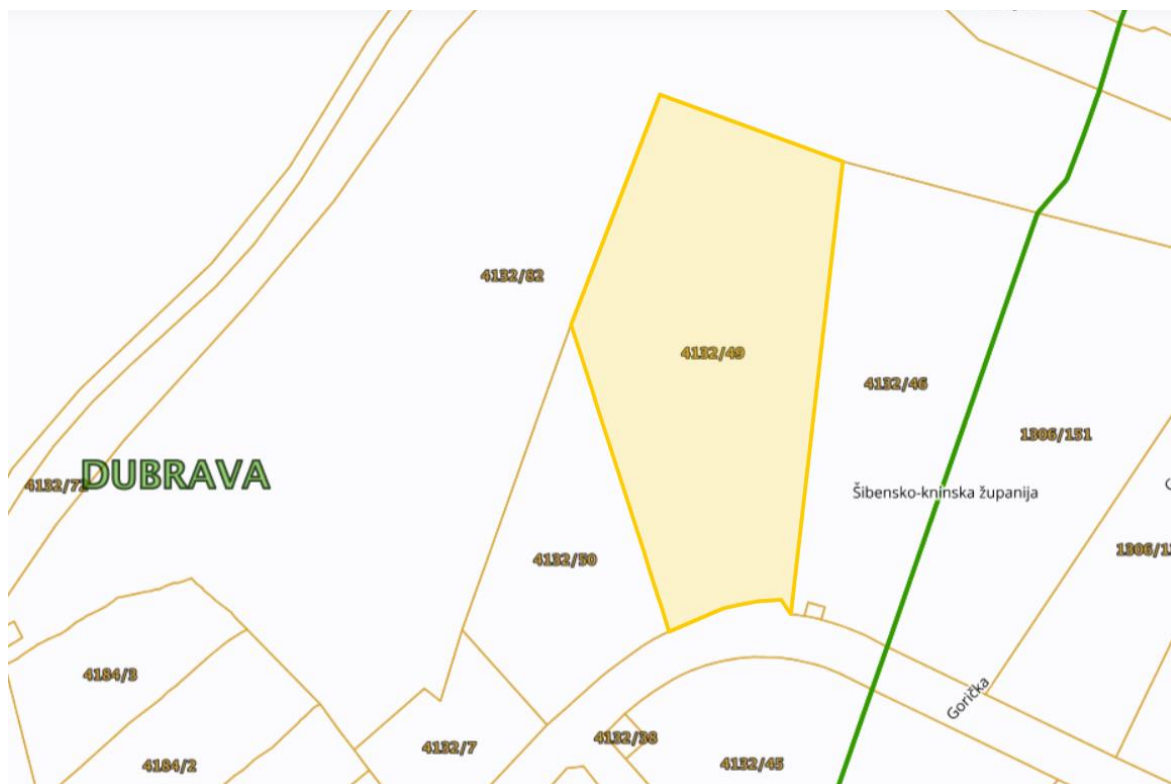


Izvor /geoportal.dgu.hr/ širi prikaz





Izvor / google earth



Izvor / oss.uredjenazemlja.hr

## 8/ FOTOGRAFIJE PREDMETNE NEKRETNINE



**Slika 1.**



**Slika 2.**





**Slika 3.**

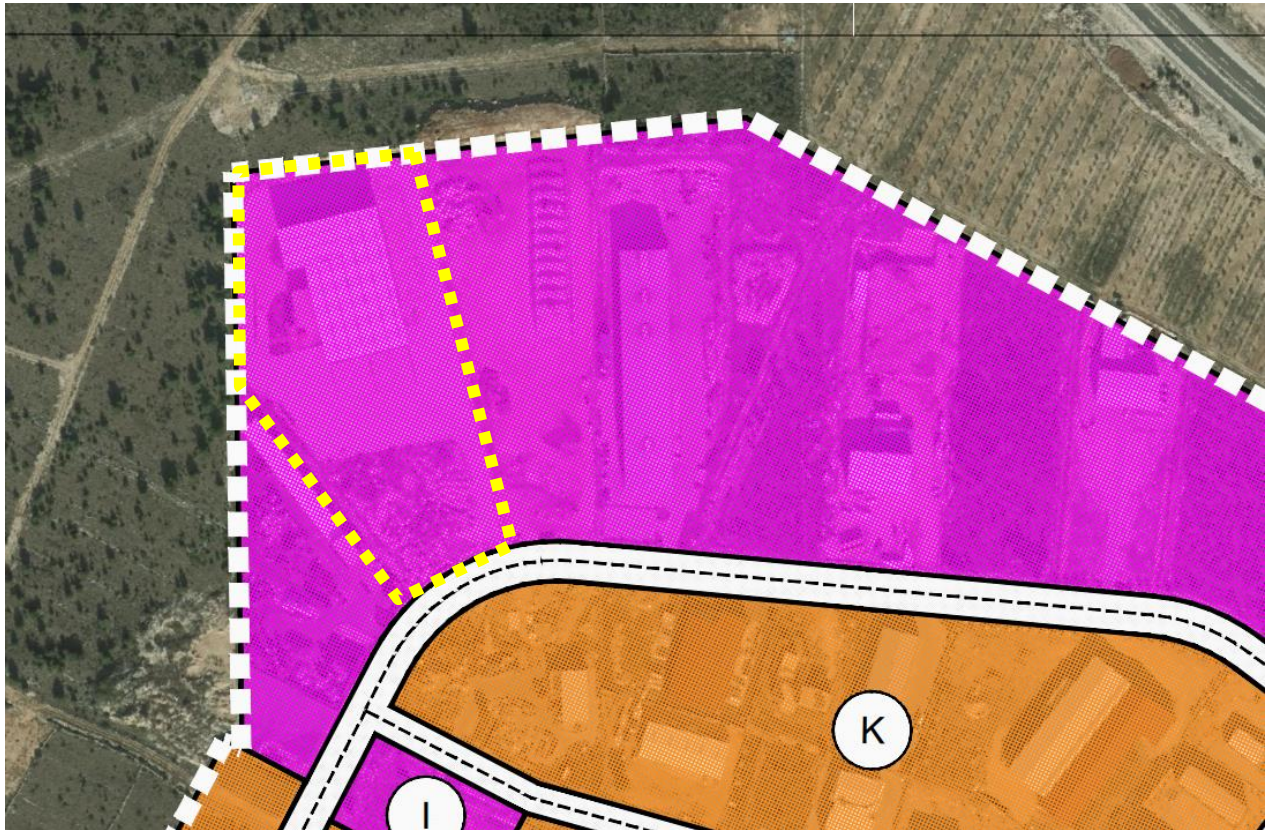


**Slika 4.**

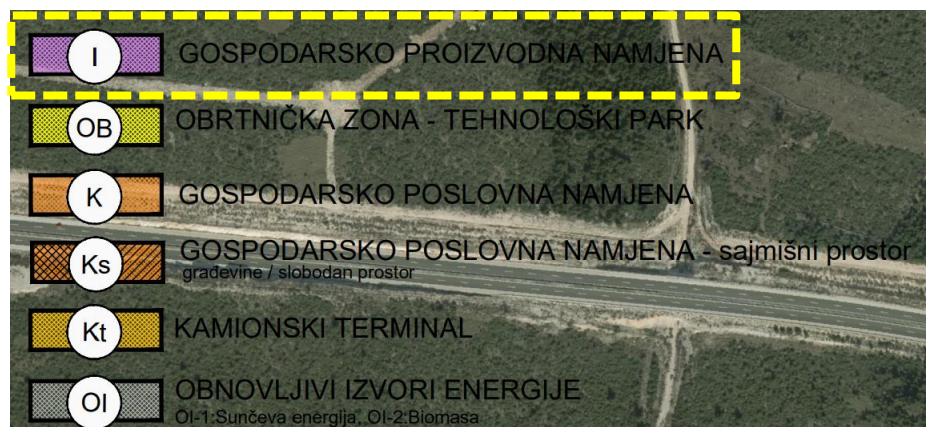


## 9/ IZVADAK IZ PROSTORNOG PLANA ZA PREDMETNU LOKACIJU

- Urbanistički plan uređenja IZ „Podi“ – Izmjene i dopune (I-IV)



### KORIŠTENJE I NAMJENA PODRUČJA



## GOSPODARSKO PROIZVODNA ZGRADA

---

## 10/ TEHNIČKI OPIS NEKRETNINE – gospodarsko proizvodna zgrada

<b>NKP:</b>	3.704,13 m <sup>2</sup>	
<b>GBP:</b>	4.275,47 m <sup>2</sup>	
<b>BVO:</b>	proizvodni dio: 33.339,01 m <sup>3</sup>	uredski dio: 2.907,56 m <sup>3</sup>
<b>Namjena:</b>	Gospodarsko proizvodna	
<b>Godina izgradnje:</b>	2012. godina	
<b>Katnost:</b>	Prizemlje+ kat	
<b>Prometna veza:</b>	Omogućena	
<b>Zemljište :</b>	P=22.201,00 m <sup>2</sup>	
<b>Parkiranje:</b>	Na parceli	
<b>Konstrukcija</b>	<b>temelji:</b>	betonski
	<b>nosiva konstrukcija:</b>	betonska
	<b>međukatna konstrukcija:</b>	armiranobetonska
	<b>pregradni zidovi :</b>	zidani
	<b>limarija :</b>	ugrađena
	<b>hidroizolacija :</b>	ugrađena
	<b>Pročelje:</b>	uređeno
<b>Obrada zidova:</b>	uređeni	
<b>Obrada podova:</b>	laminat, keramika	
<b>Obrada stropova:</b>	uređeni	
<b>Stolarija:</b>	unutarnja stolarija:	pvc
	fasadna stolarija:	pvc
<b>Instalacije</b>	<b>električne:</b>	izvedene
	<b>telefon:</b>	izveden
	<b>vodovod:</b>	izveden
	<b>kanalizacija:</b>	ima
	<b>plin:</b>	nema
	<b>klima uređaj:</b>	ima
	<b>grijanje:</b>	ima
<b>Okoliš:</b>	Djelomično uređen	
<b>Održavanje / stanje:</b>	održavan	

## 11/ PRORAČUN POVRŠINA PREDMETNE NEKRETNINE

Korisna površina je ukupna podna površina stana ili druge samostalne prostorije, umanjena za širinu zidova koji je prekidaju.

Netto korisna površina je zbroj svih podnih površina računajući od gotovog ožbukanozida i pomnoženo sa odgovarajućim koeficijentom prema standardu, a koji su definirani prema vrijednosti izgradnje kvadratnog metra predmetnog dijela građevine

Za izračun građevinsko - tržišne vrijednosti nekretnine uzima se NKP. Navedena površina je dobivena množenjem korisne površine predmetne nekretnine s odgovarajućim koeficijentima zbog same ocijene vrijednosti (opremljenosti, troška izgradnje) pojedinog dijela nekretnine.

RB	PROSTORIJA	NETTO POVRŠINA (m2)	KOEFICIJENT (Prilog 1. Pravilnika)	UKUPNO NETTO POVRŠINA (m2)
<b>PRIZEMLJE _ proizvodi dio</b>				
1	Proizvodni dio	3022.46	1.00	3022.46
2	Natkriveni plato	434.69	0.10	43.47
<b>UKUPNO:</b>				<b>3065.93</b>
<b>PRIZEMLJE _ uredski dio</b>				
1	Sanitarni čvor	17.96	1.00	17.96
2	Čajna kuhinja+blagovaonica	29.12	1.00	29.12
3	Ured	20.01	1.00	20.01
4	Hodnik	5.34	1.00	5.34
5	Garderoba	29.03	1.00	29.03
6	Ulazni prostor	18.09	1.00	18.09
7	Ured	27.37	1.00	27.37
8	Spremište	31.24	1.00	31.24
9	Stubište	12.48	1.00	12.48
10	Wc	7.56	1.00	7.56
11	Ulazni hall	50.10	1.00	50.10
12	Ured	37.04	1.00	37.04
13	Ured	22.50	1.00	22.50
14	Ulazni atrij	21.08	1.00	21.08
15	Natkriveni ulaz	11.38	0.20	2.28
16	Natkriveni ulaz	8.04	0.20	1.61
<b>UKUPNO:</b>				<b>332.80</b>
<b>KAT _ uredski dio</b>				
1	Ured	46.89	1.00	46.89
2	Ured	29.10	1.00	29.10
3	Hodnik	7.58	1.00	7.58
4	Ured	17.96	1.00	17.96
5	Ured	21.59	1.00	21.59
6	Arhiva	23.49	1.00	23.49
7	Hodnik	17.06	1.00	17.06
8	Ured	23.52	1.00	23.52
9	Sala za sastanke	30.47	1.00	30.47
10	Čajna kuhinja	2.80	1.00	2.80
11	Spremište	2.24	1.00	2.24
12	Stubište	12.48	1.00	12.48
13	Wc	11.27	1.00	11.27
14	Sanitarije	18.72	1.00	18.72
15	Računovodstvo	40.23	1.00	40.23
<b>UKUPNO:</b>				<b>305.40</b>
<b>REKAPITULACIJA</b>				
<b>UKUPNA NETTO POVRŠINA ZGRADE:</b>				<b>3704.13</b>

## 12/ PROCJENA VRIJEDNOSTI GOSPODARSKE ZGRADE

### Umanjanje vrijednosti zbog starosti objekta

### Umanjenje gospodarske vrijednosti

#### Prilog 10. Pravilnika - FK MATRICA

Prema: Seiser F. J., Kainz F. (2011) Der Wert von Immobilien, I, Seiser+Seiser Immobilien Consulting GmbH, Graz, str. 529.

FK MATRICA		A-lokacija/tržište	B – zgrada općenito	C – stanje zgrade
1	Uporabivost u potpunosti dugoročno dana/osigurana	izvrsna lokacija <ul style="list-style-type: none"> <li>• velika potražnja za vrstom zgrade</li> <li>• skoro nema/nema ponude</li> </ul>	vrlo dobra infrastruktura <ul style="list-style-type: none"> <li>• vrlo dobro oblikovanje</li> <li>• dobra prostorna organizacija</li> <li>• visoka fl eksibilnost</li> </ul>	nema oštećenja <ul style="list-style-type: none"> <li>• puna stabilnost</li> <li>• puna uporabivost</li> <li>• daljnje korištenje nije smanjeno</li> </ul>
2	Uporabivost dovoljna i dugoročnije dana/osigurana	vrlo dobra lokacija* <ul style="list-style-type: none"> <li>• redovita potražnja za vrstom zgrade</li> <li>• mala ponuda</li> </ul>	vrlo dobra infrastruktura <ul style="list-style-type: none"> <li>• dobro oblikovanje oblikovanje</li> <li>• dobra prostorna organizacija</li> <li>• dovoljna fleksibilnost</li> </ul>	mala oštećenja <ul style="list-style-type: none"> <li>• puna stabilnost</li> <li>• još dobra uporabivost</li> <li>• daljnje korištenje jedva smanjeno</li> </ul>
3	Uporabivost smanjena, ali srednjoročno dana/osigurana	dobra lokacija* <ul style="list-style-type: none"> <li>• još postoji potražnja za vrstom zgrade</li> <li>• dovoljna ponuda</li> </ul>	dovoljna infrastruktura <ul style="list-style-type: none"> <li>• prosječno oblikovanje</li> <li>• prosječna prostorna organizacija</li> <li>• umjerena fl eksibilnost</li> </ul>	jasna oštećenja <ul style="list-style-type: none"> <li>• smanjena stabilnost</li> <li>• prosječna uporabivost</li> <li>• daljnje korištenje smanjeno</li> </ul>
4	Uporabivost ograničeno dana/osigurana	umjerena lokacija* <ul style="list-style-type: none"> <li>• mala potražnja za vrstom zgrade</li> <li>• bogata ponuda</li> </ul>	dovoljna infrastruktura <ul style="list-style-type: none"> <li>• umjereno oblikovanje</li> <li>• umjerena prostorna organizacija</li> <li>• mala fl eksibilnost</li> </ul>	jasna oštećenja <ul style="list-style-type: none"> <li>• smanjena stabilnost</li> <li>• smanjena uporabivost</li> <li>• daljnje korištenje jasno smanjeno</li> </ul>
5	Uporabivost kratkoročno dana/ osigurana	loša lokacija* <ul style="list-style-type: none"> <li>• jedva postoji/ne postoji potražnja za vrstom zgrade</li> <li>• velika ponuda</li> </ul>	nedovoljna infrastruktura <ul style="list-style-type: none"> <li>• umjereno oblikovanje</li> <li>• nedovoljna prostorna organizacija</li> <li>• bez fl eksibilnosti</li> </ul>	znatna oštećenja <ul style="list-style-type: none"> <li>• smanjena stabilnost</li> <li>• nedovoljna uporabivost</li> <li>• daljnje korištenje samo kratkoročno</li> </ul>
* ... lokacija – označava kvalitetu bitnih (mekih) faktora lokacije tipičnih za zgradu				

ODABIR KLASIFIKACIJE	A lokacija-tržište	B zgrada općenito	C stanje zgrade
	2	2	2
ODABRANI FAKTOR KORIŠTENJA [FK]	2		
	za odabrani FK vrijedi najlošija klasifikacija prema svim kriterijima iz matrice		
SMANJENJE VRIJEDNOSTI ZBOG STAROSTI (članak 59. Pravilnika*)			
Godina procjene:		2022.god	
Godina izgradnje:		2012.god	
Godina adaptacije:		/	
Starost zgrade [G]:	2022-2012 =	10 godina	
Održivi vijek korištenja [OVK]:		50 godina	Prilog 9. Pravilnika*
Preostali vijek korištenja:	50 – 10 =	40 godina	
Odabrani faktor korištenja [FK]:		2	Prilog 10. Pravilnika*
Relativna starost [G/OVK]:	10 / 50 =	0,20 (20%)	
Ostatak održivog vijeka korištenja [OOVK]:	68%; 50×0,68=	34 godine	Prilog 10. Pravilnika*
Zamjenska starost zgrade [OVK-OOVK]:	50 – 34	16 god.	
Linearni otpis [(OVK-OOVK)/(OVK)]:	16 / 50 =	0,32 (32%)	
	1 – 0,32=	0,68	
IZRAČUN NOVE GRAĐEVINSKE VRIJEDNOSTI – Ng			
UREDSKI DIO			
Netto korisna površina - NKP ( m2 )	Jedinična cijena ekvival. objekta - Jc (EUR / m2 )	Nova građevinska vrijednost - Ng NKP x Jc ( EUR )	
638,20 m2	1.000,00	638.200,00	
Preostala vrijednost : Sadašnja vrijednost građevine [Sv]:		638.200,00 € x 0,68	433.976,00 €



IZRAČUN NOVE GRAĐEVINSKE VRIJEDNOSTI – Ng			
PROIZVODNI DIO			
Netto korisna površina - NKP ( m2 )	Jedinična cijena ekvival. objekta - Jc (EUR / m2 )	Nova građevinska vrijednost - Ng NKP x Jc ( EUR )	
3.065,93 m2	500,00	1.532.965,00	
Preostala vrijednost : Sadašnja vrijednost građevine [Sv]:		1.532.965,00 € x 0,68	<b>1.042.416,20 €</b>

OSTALE VRIJEDNOSTI						
	Vrsta troška	BRP - m <sup>2</sup>	BVO - m <sup>3</sup>	€/ m <sup>3</sup>	€/ m <sup>2</sup>	Ukupno (€)
1.	Komunalni doprinos	--	36.246,57	--	--	nema za proizvodnu namjenu
2.	Vodni doprinos	--	36.246,57	0,31	--	11.236,41
3.	Vrijednost tehničke dokumentacije	--	--	--	-	16.000,00
4.	Priključci	Voda 400,00	Struja 600,00	--	--	1.000,00
5.	Stručni nadzor 3 %	--		--	--	24.000,00
6.	Ostali troškovi (uknjižbe, upis u katastar)	paušal		--	--	1.000,00
UKUPNO: 53.236,41 €						

## GRAĐEVINSKO ZEMLJIŠTE

---

### 13/ PROCJENA VRIJEDNOSTI ZEMLJIŠTA

#### Kakvoća predmetnog zemljišta / obilježja nekretnine

Razvojni stupanj :	građevinsko zemljište
Vrsta korištenja :	proizvodna namjena
Površina :	P ukupno = 22.201,00 m <sup>2</sup>
Položaj/orijentacija :	sjever - jug
Opremljenost :	predmetno zemljište je komunalno opremljeno
Kategorija zemljišta :	I. kategorija (članak 10. Pravilnika) – 100%

*Pravilnik o metodama procjene vrijednosti nekretnina :*

- članak 10.

(1) Kategorije zemljišta u smislu ovoga Pravilnika su:

1. Prva kategorija zemljišta koja obuhvaća katastarske čestice na kojima su ispunjeni uvjeti za izdavanje građevinske dozvole prema posebnom zakonu kojim se uređuju pitanja gradnje.

2. Druga kategorija zemljišta koja obuhvaća katastarske čestice na građevinskom zemljištu za koje su doneseni svi propisani prostorni planovi ali se zbog pravnih ili stvarnih razloga ne može ishoditi građevinska dozvola prema posebnom zakonu kojim se uređuju pitanja gradnje.

3. Treća kategorija zemljišta obuhvaća katastarske čestice na građevinskom zemljištu za koje nisu doneseni svi propisani prostorni planovi.

4. Četvrta kategorija zemljišta obuhvaća ostalo zemljište izvan građevinskog područja.

*Prilog 4.*

*Orijentacijski odnosi vrijednosti zemljišta ovisno o spremnosti za gradnju*

Kategorije zemljišta - Udjel vrijednosti u postotcima

I - 100%

II - 50 – 80%

III - 25 – 60%

### **Izbor metode**

Za izradu procijene vrijednosti predmetne nekretnine poredbenom metodom korišteni su dostupni podatci za predmetnu lokaciju i vrstu nekretnine iz novo – uspostavljene baze evidentiranih kupo – prodajnih vrijednosti nekretnina E\_nekretnine .

U bazi E\_nekretnine za predmetne nekretnine nisu dostupni podatci o samome stanju predmetnih nekretnina. Usporedba se obavlja prvenstveno prema dostupnim pokazateljima – kupoprodajnim cijenama. Ostale poznate prednosti – nedostaci nekretnine, uzimaju se u obzir kroz faktore prilagodbe tržištu. U svrhu provedbe Zakona, radi provedbe poredbene metode, podaci o kupoprodajnim cijenama preuzimaju se s portala ISPU, modul eNekretnine.

Uvidom u ISPU (Informacijski sustav prostornog uređenja) Ministarstva graditeljstva i prostornog uređenja, modul eNekretnine (<https://ispu.mgipu.hr/>), na promatranom području utvrdio sam da postoje evidentirane usporedive kupoprodajne transakcije.

## Podaci o vrijednosti nekretnina s portala E-nekretnina

<b>Građevinsko zemljište 1 – k.o.Danilo Biranj</b>	
<b>Površina (m2):</b>	9.933,00
<b>Datum ugovora:</b>	23.04.2021.
<b>Vrijednost ugovora: (kn):</b>	376.077,23
<b>Cijena - € / m2</b>	5,03

**Podloge:**

- Digitalna orto-foto karta 2015
- Digitalna orto-foto karta 2011
- Hrvatska osnovna karta
- Topografska karta
- Bez podloge

**Katalog:**

- Srednji registar prostornih jedinica
  - Granice županija
  - Granice gradova i općina
  - Granice naselja
- Digitální katastarski plan
  - Katastarske općine
  - Cestice
  - Zgrade
- Plan približnih vrijednosti 1.1.2019.
- Plan približnih vrijednosti 1.1.2020.
- Plan približnih vrijednosti 1.1.2021.
- Zbirka kupoprodajnih cijena
  - Stan/apartman (ST/A)
  - Stambena zgrada - obiteljska kuća (OK)
  - Poslovna zgrada (PZ)
  - Poslovni prostor (PP)
  - Gospodarska zgrada (GZ)
  - Višestambena zgrada (VZG)
  - Stambena zgrada - kuća za povremeni boravak (KPB)
  - Garaza (G)
  - Parkirno - garažno mjesto (PGH)
  - Vanjsko - parkirno mjesto (VPM)
  - Stadište (SKL)
  - Spremište (SP)
  - Različite nekretnosti (RN)
  - Ostalo (OS)
  - Ruževine (RU)
  - Građevinsko zemljište (GZ)
  - Poljoprivredno zemljište (PZ)

**Informacije:**

**Građevinsko zemljište (GZ) - Zbirka kupoprodajnih cijena**

Naziv atributa	Vrijednost atributa
ID ZKC	1493405
Datum pregleda	11.4.2023.
Vrsta nekretnosti	GRAĐEVINSKO ZEMLJIŠTE (GZ)
ID PN (PU)	4501944
Vrsta ugovora	KP - KUPOPRODAJA
Datum prvog evidentiranja ugovora u ZKC-u	01.09.2021
Površina u prometu	9.933,00
Vrijednost nekretnosti (KN)	376.077,23
Datum ugovora	23.04.2021

**POREZI:**

**NAPOMENA:** za kupoprodaje svih vrsta zemljišta u iskazanoj cijeni prikazana je vrijednost nekretnosti bez PDV-a, neovisno o tome podliježe li promet njegovoj naplati.

- Promet podliježe plaćanju PDV-a
- Stopa PDV-a (%)
- PDV uključen u prikazanoj cijeni
- Otpiranje

**Status podatka:**

Cijenovni blok: PROVEDENA EVALUACIJA  
Pretežita namjena: VPOLJE - GOSPODARSKO  
Pretežita namjena: I - GOSPODARSKA NAMJENA

<b>Građevinsko zemljište 2 - k.o.Danilo Biranj</b>	
<b>Površina (m2):</b>	2.511,00
<b>Datum ugovora:</b>	27.08.2020.
<b>Vrijednost ugovora: (kn):</b>	94.466,16
<b>Cijena - € / m2</b>	4,99

**Podloge:**

- Digitalna orto-foto karta 2015
- Digitalna orto-foto karta 2011
- Hrvatska osnovna karta
- Topografska karta
- Bez podloge

**Katalog:**

- Srednji registar prostornih jedinica
  - Granice županija
  - Granice gradova i općina
  - Granice naselja
- Digitální katastarski plan
  - Katastarske općine
  - Cestice
  - Zgrade
- Plan približnih vrijednosti 1.1.2019.
- Plan približnih vrijednosti 1.1.2020.
- Plan približnih vrijednosti 1.1.2021.
- Zbirka kupoprodajnih cijena
  - Stan/apartman (ST/A)
  - Stambena zgrada - obiteljska kuća (OK)
  - Poslovna zgrada (PZ)
  - Poslovni prostor (PP)
  - Gospodarska zgrada (GZ)
  - Višestambena zgrada (VZG)
  - Stambena zgrada - kuća za povremeni boravak (KPB)
  - Garaza (G)
  - Parkirno - garažno mjesto (PGH)
  - Vanjsko - parkirno mjesto (VPM)
  - Stadište (SKL)
  - Spremište (SP)
  - Različite nekretnosti (RN)
  - Ostalo (OS)
  - Ruževine (RU)
  - Građevinsko zemljište (GZ)
  - Poljoprivredno zemljište (PZ)

**Informacije:**

**Građevinsko zemljište (GZ) - Zbirka kupoprodajnih cijena**

Naziv atributa	Vrijednost atributa
ID ZKC	1339262
Datum pregleda	11.4.2023.
Vrsta nekretnosti	GRAĐEVINSKO ZEMLJIŠTE (GZ)
ID PN (PU)	4533469
Vrsta ugovora	KP - KUPOPRODAJA
Datum prvog evidentiranja ugovora u ZKC-u	16.11.2020
Površina u prometu	2.511,00
Vrijednost nekretnosti (KN)	94.466,16
Datum ugovora	27.08.2020

**POREZI:**

**NAPOMENA:** za kupoprodaje svih vrsta zemljišta u iskazanoj cijeni prikazana je vrijednost nekretnosti bez PDV-a, neovisno o tome podliježe li promet njegovoj naplati.

- Promet podliježe plaćanju PDV-a
- Stopa PDV-a (%)
- PDV uključen u prikazanoj cijeni
- Otpiranje

**Status podatka:**

Cijenovni blok: PROVEDENA EVALUACIJA  
Pretežita namjena: VPOLJE - GOSPODARSKO  
Pretežita namjena: I - GOSPODARSKA NAMJENA



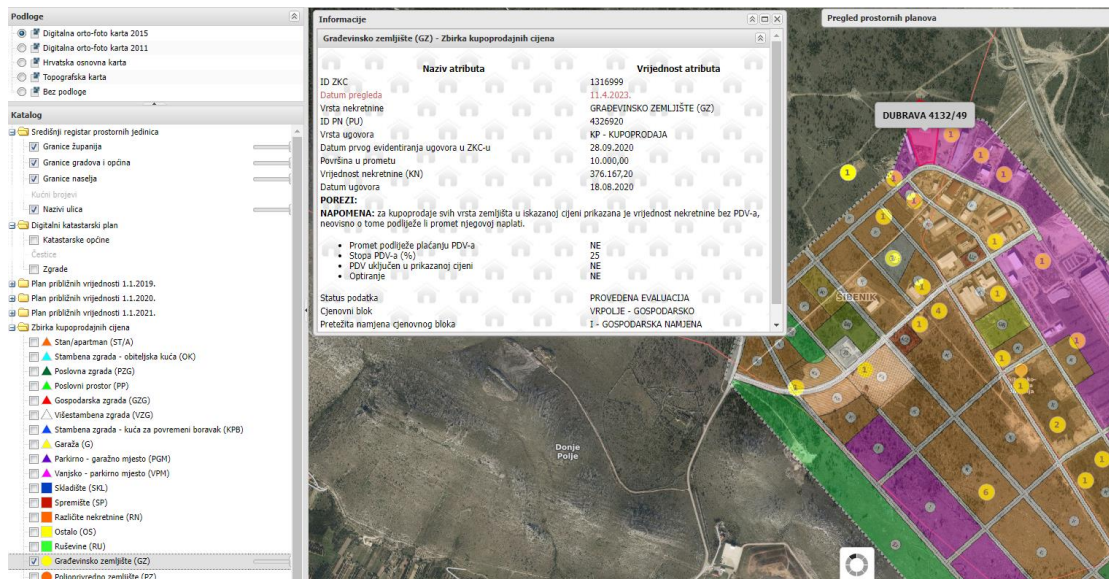
## Građevinsko zemljište 3 – k.o. Danilo Biranj

**Površina (m2):** 10.000,00

**Datum ugovora:** 18.08.2020.

**Vrijednost ugovora: (kn):** 376.167,20

**Cijena - € / m2** 4,99



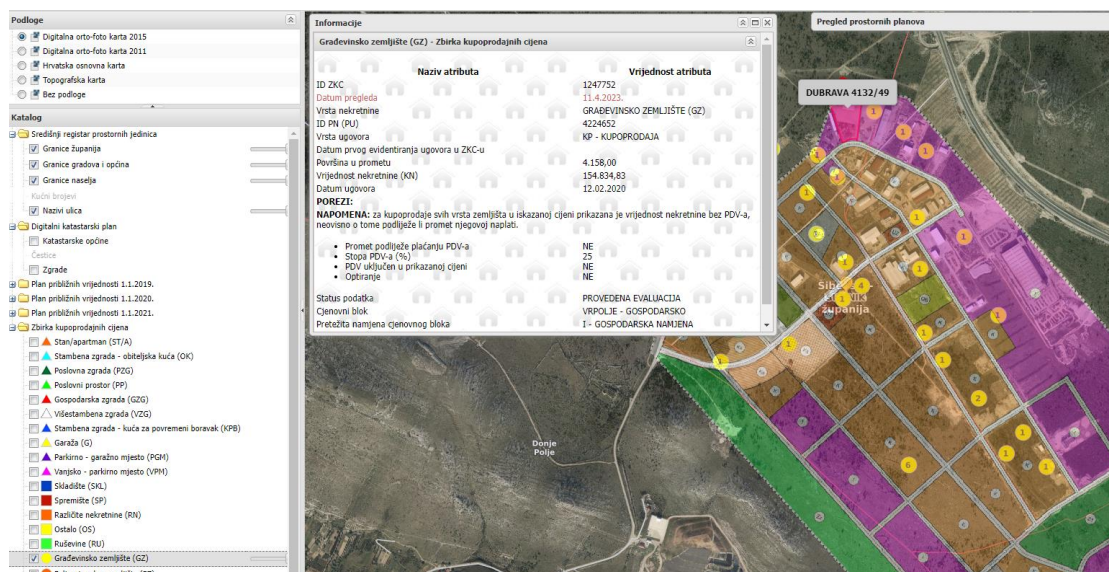
## Građevinsko zemljište 4 – k.o. Dubrava

**Površina (m2):** 4.158,00

**Datum ugovora:** 12.02.2020.

**Vrijednost ugovora: (kn):** 154.834,83

**Cijena - € / m2** 4,94



### Građevinsko zemljište 5 – k.o. Danilo Biranj

<b>Površina (m2):</b>	3.500,00
<b>Datum ugovora:</b>	22.09.2016.
<b>Vrijednost ugovora: (kn):</b>	131.405,31
<b>Cijena - € / m2</b>	5,00

The screenshot displays a software interface with a map on the right and a data table on the left. The map shows a construction site with various colored zones and a blue line representing a road or boundary. The data table is titled 'Građevinsko zemljište (GZ) - Zbirka kupoprodajnih cijena' and contains the following information:

Naziv atributa	Vrijednost atributa
ID ZKC	903661
Datum pregleda	11.4.2023.
Vrsta nekretnine	GRAĐEVINSKO ZEMLJIŠTE (GZ)
ID PN (PU)	3455382
Vrsta ugovora	KP - KUPOPRODAJA
Datum prvog evidentiranja ugovora u ZKC-u	
Površina u prometu	3.500,00
Vrijednost nekretnine (KN)	131.405,31
Datum ugovora	22.09.2016

**POREZI:**  
**NAPOMENA:** za kupoprodaje svih vrsta zemljišta u iskazanoj cijeni prikazana je vrijednost nekretnine bez PDV-a, neovisno o tome podliježe li promet njegovoj naplati.

- Promet podliježe plaćanju PDV-a
- Stopa PDV-a (%)
- PDV uključen u prikazanoj cijeni
- Optiranje

Status podatka: PREUZETO OD PU  
Cjenovni blok: VRPOLJE - GOSPODARSKO  
Pretežita namjena cjenovnog bloka: I - GOSPODARSKA NAMJENA

### Građevinsko zemljište 6 – k.o. Dubrava

<b>Površina (m2):</b>	924,00
<b>Datum ugovora:</b>	21.05.2014.
<b>Vrijednost ugovora: (kn):</b>	100.000,00
<b>Cijena - € / m2</b>	14,36

The screenshot displays a software interface with a map on the right and a data table on the left. The map shows a construction site with various colored zones and a blue line representing a road or boundary. The data table is titled 'Građevinsko zemljište (GZ) - Zbirka kupoprodajnih cijena' and contains the following information:

Naziv atributa	Vrijednost atributa
ID ZKC	299590
Datum pregleda	11.4.2023.
Vrsta nekretnine	GRAĐEVINSKO ZEMLJIŠTE (GZ)
ID PN (PU)	2997694
Vrsta ugovora	KP - KUPOPRODAJA
Datum prvog evidentiranja ugovora u ZKC-u	
Površina u prometu	924,00
Vrijednost nekretnine (KN)	100.000,00
Datum ugovora	21.05.2014

**POREZI:**  
**NAPOMENA:** za kupoprodaje svih vrsta zemljišta u iskazanoj cijeni prikazana je vrijednost nekretnine bez PDV-a, neovisno o tome podliježe li promet njegovoj naplati.

- Promet podliježe plaćanju PDV-a
- Stopa PDV-a (%)
- PDV uključen u prikazanoj cijeni
- Optiranje

Status podatka: PREUZETO OD PU  
Cjenovni blok: VRPOLJE - GOSPODARSKO  
Pretežita namjena cjenovnog bloka: I - GOSPODARSKA NAMJENA

## Kriteriji za daljnju analizu

*Pravilnik o metodama procjene vrijednosti nekretnina :*

- članak 4.  
(1) *Utjecaj neuobičajenih okolnosti prepoznaje se ako kupoprodajne cijene ili drugi podatci značajno odstupaju od kupoprodajnih cijena i drugih podataka u usporedivim slučajevima. U samom postupku procjene vrijednosti nekretnina značajna odstupanja odnose se na pojedinačna odstupanja kupoprodajnih cijena veća od  $\pm 30\%$  od prosječne kupoprodajne cijene poredbenih nekretnina nakon provođenja međuvremenskog i interkvalitativnog izjednačenja.*

*Vremensko razdoblje za međuvremensko izjednačenje*

- članak 7.  
(2) *Pomoću indeksnih nizova dozvoljeno je međuvremensko izjednačenje kupoprodajnih cijena poredbenih nekretnina koje su ugovorene najviše četiri godine unatrag u odnosu na dan vrednovanja.*

## **Analiza sa obrazloženjem isključenja iz daljnje postupka procjene pojedinih poredbenih vrijednosti :**

Transakcija zemljišta br. 5 **isključuje se** iz daljnje postupka jer je datum stariji od 4 godine.

Transakcija zemljišta br. 6 **isključuje se** iz daljnje postupka jer je datum stariji od 4 godine, vrijednost ugovora je pre velika.

Slijedom izvršene analize za daljnju procjenu uzimaju se transakcije oznake : 1, 2, 3, 4




# **INDEKSI CIJENA STAMBENIH OBJEKATA<sup>1)</sup>**

## **HOUSE PRICE INDICES<sup>1)</sup>**

**Molimo korisnike da pri korištenju podataka navedu izvor.**

**Users are kindly requested to state the source.**

		Indeksi (Ø 2015. = 100) <sup>2)</sup>					
		Indices (Ø 2015 = 100) <sup>2)</sup>					
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
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	118.90	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
	Q2	157.94	137.66	162.01	175.12	151.52	140.80
	Q3	162.44	141.23	166.69	182.31	155.80	139.65
	Q4	170.11	145.65	174.95	193.94	160.87	146.19

\* izvor: [www.dsz.hr](http://www.dsz.hr)

Lokacija	Kupoprodajna cijena (€/m <sup>2</sup> )	Bazni* indeks na dan sklapanja ugovora (A)	Bazni* indeks na dan vrednovanja (B)	Korekcijski faktor = (B)/(A)	Međuvremenski izjednačena cijena (€/m <sup>2</sup> )
IZ Podi	5.03	134.34	155.80	1.1597	5.83
IZ Podi	4.99	126.91		1.2276	6.13
IZ Podi	4.99	126.91		1.2276	6.13
IZ Podi	4.94	125.39		1.2425	6.14

Interkvalitativno izjednačavanje						
Odstupanja u mjeri građevinskog korištenja (Pravilnik NN 105/15, Čl. 20.)						
Lokacija	Koeficijent iskoristivosti (KI) poredbenih zemljišta	Koeficijent iskoristivosti (KI) procjenjivanog zemljišta	Međuvremenski izjednačena cijena (€/m²)	Odstupanje zbog različite mjere građ. korištenja (Prilog 11.)	Cijena izjednačena međuvremenski i prema mjeri korištenja (€/m²)	
IZ Podi	1.00	1.00	5.83	1.00	5.83	
IZ Podi	1.20		6.13	0.91	5.58	
IZ Podi	1.20		6.13	0.91	5.58	
IZ Podi	1.20		6.14	0.91	5.59	
Odstupanje u kakvoći zemljišta						
zemljište		Procjenjivana nekretnina	Usporedba 1	Usporedba 2	Usporedba 3	Usporedba 4
		IZ Podi	IZ Podi	IZ Podi	IZ Podi	IZ Podi
OSNOVNI ULAZNI PODACI						
Izjednačena cijena		--	5.83	5.58	5.58	5.59
Površina zemljišta		22,201.00	9,933.00	2,511.00	10,000.00	4,158.00
FIZIČKI ASPEKTI						
Lokacija		dobra	slična	slična	slična	slična
Prilagodba		1.00	1.00	1.00	1.00	1.00
Prilagođena prodajna cijena po m²		5.64	5.83	5.58	5.58	5.59
Veličina zemljišta		1.00	9,933.00	2,511.00	10,000.00	4,158.00
Prilagodba		1.00	1.00	1.00	1.00	1.00
Prilagođena prodajna cijena po m²		5.64	5.83	5.58	5.58	5.59
Oblik zemljišta		dobar	dobar	dobar	dobar	dobar
Prilagodba		1.00	1.00	1.00	1.00	1.00
Prilagođena prodajna cijena po m²		5.64	5.83	5.58	5.58	5.59
Konfiguracija		dobra	slična	slična	slična	slična
Prilagodba		1.00	1.00	1.00	1.00	1.00
Prilagođena prodajna cijena po m²		5.64	5.83	5.58	5.58	5.59
Kategorija zemljišta		1.	1.	1.	1.00	1.
Prilagodba		1.00	1.00	1.00	1.00	1.00
Prilagođena prodajna cijena po m²		5.64	5.83	5.58	5.58	5.59
Cestovni pristup		srednji	sličan	sličan	sličan	sličan
Prilagodba		1.00	1.00	1.00	1.00	1.00
Prilagođena prodajna cijena po m²		5.64	5.83	5.58	5.58	5.59
Komunalna infrastruktura		prosječna	slična	slična	slična	slična
Prilagodba		1.00	1.00	1.00	1.00	1.00
Prilagođena prodajna cijena po m²		5.64	5.83	5.58	5.58	5.59
Podudarnost poredbene i procjenjivane nekretnine (max. ±40%) :			0%	0%	0%	0%
Indikator vrijednosti po m²		5.64	5.83	5.58	5.58	5.59
STATISTIČKA OBRADA I IZRAČUN:						
Odstupanje od prosjeka:			-0.18	0.06	0.07	0.05
Odstupanje od prosjeka u postotku:			3%	1%	1%	1%
Kvadrat odstupanja:			0.03	0.00	0.00	0.00
Standardno odstupanje:		0.11	2%	zadovoljava	zadovoljava	zadovoljava
Dvostruko standard. odstupanje:		0.21	2-sigma	zadovoljava	zadovoljava	zadovoljava
Vrijednost zemljišta:				125,278.39 €		

<b>Zemljište i ostalo</b>		
1.	Zemljište - tržišna vrijednost	125,278.39 €
2.	Ostale vrijednosti	53,236.41 €
3.	Vanjsko uređenje:	u cijeni građenja
<b>Ukupno:</b>		<b>178,514.80 €</b>
<b>Zgrada i ostalo</b>		
4.	Reducirana vrijednost zgrade zbog: a/ tarosti, lokacije /tržište, zgrade općenito i stanja zgrade Građevinska vrijednost sadašnjeg stanja zgrade	1,476,392.20 €
5.	Uzgredni troškovi	- €
<b>Ukupno:</b>		<b>1,476,392.20 €</b>
<b>SVEUKUPNO:</b>		<b>1,654,907.00 €</b>
<b>Ostale okolnosti</b>		
6.	Umanjenje vrijednosti građevine građevinskih nedostataka i/ili šteta (čl.61. Pravilnika)	0.00% x 1,654,907.00 € = - €
7.	Druge okolnosti koje utječu na vrijednost građevine (čl.63., 64., 66. Pravilnika)	0.00% x 1,654,907.00 € = - €
<b>Ukupno:</b>		<b>0.00 €</b>
<b>(a) PRIVREMENA VRIJEDNOST NEKRETNINE:</b>		<b>1,654,907.00 €</b>

KOREKCIJA NA TRŽIŠNU VRIJEDNOST		
Parametri prilagodbe tržištu		
8.	Mogućnost iznajmljivanja / prihod	0.00% 1.00
9.	Utjecaj zagađenja zraka	0.00% 1.00
10.	Položaj / lokacija	0.00% 1.00
11.	Održavanje	0.00% 1.00
12.	Korekcija ponude / potražnje	0.00% 1.00
<b>(b) Ukupno:</b>		<b>1.00</b>
<b>Koeficijent prilagodbe (*) - čl.33. Pravilnika (c)</b>		<b>1.00</b>

<b>TRŽIŠNA VRIJEDNOST ZEMLJIŠTA I ZGRADE (a*b*c)</b>	<b>1,654,907.00 €</b>
	<b>12,411,802.50 kn</b>

(\*) \* Budući da ne postoji uređena baza podataka s koeficijentima za prilagodbu koje Zakon o procjeni vrijednosti nekretnina i Pravilnik o metodama procjene vrijednosti nekretnina propisuju, prilikom prilagodbe privremene vrijednosti tržišnoj koristit će se iskustveno poznati tržišni pokazatelji .

#### 14/ NALAZ I MIŠLJENJE / ZAKLJUČAK

Temeljem zapisnika u pravnoj stvari dajem sljedeći zaključak o tržišnoj vrijednosti predmetne nekretnine;

**UKUPNA VRIJEDNOST PREDMETNE NEKRETNINE, GOSPODARSKO  
PROIZVODNE ZGRADE IZNOSI:**

**1.655.000,00 € ILI 12.412.000,00 KN**

Šibenik, siječanj, 2023. godine

Vlado Vukelja dipl.ing.građ.

Stalni sudski vještak za graditeljstvo,



## 15/ PRETPOSTAVKE I OGRANIČENJA

1. Usluga pružena od strane vještaka je obavljena sve u dijelu u kojemu je za sada iste moguće primjeniti sukladno pozitivnim propisima RH.
2. Vještak je djelovao kao neovisna stranka.
3. Naknada vještaku ni na koji način ne ovisi o zaključcima vrijednosti.
4. Pretpostavljam, bez neovisne verifikacije, točnost podataka koji su mi predloženi.
5. Svi fajlovi, radni materijal i dokumentacija napravljeni za vrijeme trajanja mog zadatka biti će moja imovina.
6. Vještak će čuvati ove podatke još najmanje pet godina.
7. Ova procjena vrijedi samo za spomenutu namjenu.
8. Bilo koje drugo korištenje ili pozivanje na nju od strane naručitelja ili trećih je nevažeće.
9. Moje potpuno izvješće možete dati zainteresiranim trećim stranama izvan vaše organizacije koje trebaju biti upoznate.
10. Zadržavam pravo uključivanja vaše organizacije u našu listu klijenata.
11. Vještak će, po pravnoj obvezi, smatrati povjerljivom svu konverzaciju, povjerene mu dokumente te svoje izvješće.
12. Ovi uvjeti se mogu mijenjati samo uz pismenu suglasnost obiju stranaka.

## 16/ IZJAVA PROCJENITELJA

1. Usluga pružena od strane procjenitelja je obavljena sve u dijelu u kojemu je za sada iste moguće primjeniti sukladno procjenjivačkim pozitivnim propisima RH.
2. Kod procjene sam djelovao kao neovisna stranka, koristeći se najbolje svim dostupnim podacima.
3. Nisam osobno zainteresiran za predmet procjene.
4. Moja naknada ni na koji način ne ovisi o zaključcima o vrijednosti.
5. Pretpostavljam, bez neovisne verifikacije, točnost podataka koji su mi predloženi.
6. Predmet procjene nije pravna provjera posjednika ni vlasništva, već se u dobroj vjeri preuzimaju podaci dostupni u Katastru i Zemljišnoj knjizi.
7. Vrednovanje vještaka uključuje samo građevinu, dijelove građevine kao i elemente vanjskog uređenja. Tehnička oprema i namještaj nisu predmet procjene. U tom smislu tehnička oprema i namještaj su uzeti u obzir u onom obimu u kojem su sastavni dio građevine.
8. Uknjiženi i neuknjiženi tereti i prava nisu predmet razmatranja u ovom elaboratu.
9. Procjena je načinjena u skladu sa kodeksom etike i važećim standardima.
10. Ispunjavam stručnu spremu i imam ovlaštenje za obavljanje ove procjene.
11. Nitko mi nije pružao stručnu pomoć pri izradi ove procjene.