

**mr. Zlatko Omerhodžić dipl. ing. građ.**  
**STALNI SUDSKI VJEŠTAK ZA GRADITELJSTVO I PROCJENE NEKRETNOSTI**

---

VJEŠTAK JE OSIGURAN ZA PROFESIONALNU ODGOVORNOST (MOGUĆA POGREŠKA U VJEŠTAČENJU) NA IZNOS  
OSIGURANJA OD 2.100.000 KN KOD OSIGURAVAJUĆEG DRUŠTVA ALLIANZ ZAGREB d.d.  
HR-10000 ZAGREB TINA UJEVIĆA 5 Tel: (01) 38 37 497 GSM: 091/201 1283  
www.graditeljski-vjestak.com E-mail: info@graditeljski-vjestak.com

TRGOVAČKI SUD U ZAGREBU  
PETRINJSKA 8

**STEČAJNI POSTUPAK**

POSLOVNI BROJ: **89. St-594/10**  
DUŽNIK: **FOCUS GRADNJA d.o.o. U STEČAJU IZ ZAGREBA**  
RAZLUČNI VJEROVNIK: **B2 KAPITAL d.o.o. IZ ZAGREBA**  
RADI: **STEČAJNOG POSTUPKA**  
OČEVID: **03. PROSINCA 2020. GODINE U 14.00 H**

NALAZ I MIŠLJENJE: **PROCJENA TRŽIŠNE VRIJEDNOSTI NEKRETNOSTI:**  
**-NEKRETNOST UPISANA U ZK.UL.BR. 8882 K.O. SESVETE**  
**ZKČBR. 2089/54 – PUT ŠTURLIĆEVA ULICA POVRŠINE 6**  
**M2 UKUPNO POVRŠINE 6 M2**  
**-UTVRĐENJE JE LI GRAĐEVINA U SUSTAVU PDV-a**  
**-NEKRETNOSTI STEČAJNOG DUŽNIKA (FOCUS GRADNJA**  
**d.o.o. U STEČAJU ZAGREB NOVOSELEČKI PUT 157 OIB**  
**54058591185)**

**ZAKLJUČAK S MJESTOM IZRADE, DATUMOM IZRADE, POTPISOM I PEČATOM**  
**PROCJENITELJA NALAZI SE NA SLIJEDEĆOJ STRANICI.**  
**UZ OVAJ ELABORAT NIJE PRILOŽENA DOKUMENTACIJA KOJA SE VEĆ NALAZI U**  
**SUDSKOM SPISU (ZEMLJIŠNE KNJIGE, KATASTAR I SL.).**

**Tablica: Rekapitulacija**

<b>Zemljišni izvadak K.O. SESVETE</b>	<b>U naravi predstavlja</b>	<b>Kn bez PDV-a 25%</b>
ZK.UL.BR. 8882 Šturlićeva ul. 13 i 13A*)	Građevinsko zemljište (P = 6,00 m2)	<b>5.450,00</b>

\*) Prema elaboratu vještaka ing. Raguž definirano je da se predmetno zemljište nalazi ispred kućnog broja 13 (ul. Ivana Šturlića br. 13 i 13A)

- **NAPOMENA VJEŠTAKA: POD GORNJIM ZK BROJEM U GRUNTOVNOJ EVIDENCIJI NE POSTOJI ZK ULOŽAK,**
- **ZA UTVRĐENJE DALI SE ZA NEKRETNINU U POSTUPKU KUPOPRODAJE PLAĆA PDV-a 25% UTVRĐENO JE DA SE ZA ISTU NE PLAĆA PDV 25%, A SVE PREMA UVJETIMA IZ PRILOGA NA KRAJU OVOG ELABORATA (PRILOG SA PORTALA WWW.BROJEVI.HR).**

Iskazana procijenjena vrijednost provela se zaokruživanjem prema članku 68. stavku 5. Pravilnika o metodama procjene vrijednosti nekretnina (NN 105/15). Procjena je izrađena u PDF formatu potpisana elektronskim certificiranim potpisom i poslana naručitelju po sistemu eKomunikacije. Predmetni elaborat o procjeni tržišne vrijednosti nekretnine izrađen je nepristrano i neovisno, sukladno članku 9. stavku 2. Zakona o procjeni vrijednosti nekretnina (NN 78/15). **Predmetni procjembeni elaborat izražava stručno mišljenje procjenitelja.**

u Zagrebu, siječnja 2020. god.

mr. Zlatko Omerhodžić, dipl.ing.građ.  
Stalni sudski vještak za  
graditeljstvo i procjene nekretnina

## 1. OPĆI PODACI O PROCJENJIVANOJ NEKRETNINI, SVRSI I PROCJENITELJU

Opći podaci o procjenjivanoj nekretnini:	Nekretnina upisana u zk.ul.br. 8882 k.o. Sesvete zkčbr. 2089/54 – put Šturlićeva ulica površine 6 m2 ukupno površine 6 m2.
Svrha:	Tržišna procjena nekretnine u svrhu provođenja stečajnog postupka.
Procjenitelj:	mr. Zlatko Omerhodžić dipl. ing. građ. Stalni sudski vještak za graditeljstvo i procjene nekretnina Ovl. br. 4 Su-1159/12 Županijski sud u Zagrebu

## 2. IMENOVANJE



REPUBLIKA HRVATSKA  
ŽUPANIJSKI SUD U ZAGREBU  
Zagreb, Trg Nikole Šubića Zrinskog 5  
PREDSJEDNIK SUDA

Broj: 4 Su-1084/2020  
Zagreb, 19. studeni 2020.

### RJEŠENJE

Predsjednik Županijskog suda u Zagrebu, odlučujući povodom zal Omerhodžića, na temelju članka 126. stavak 4. Zakona o sudovima ("Narodne Novine" br. 28/13, 33/15, 82/15, 82/16, 67/18, 126/19) u vezi s čl. 12. Pravilnika o stalnim sudskim vještacima (Narodne Novine br. 38/14, 123/15, 23/16 i 61/19),

riješio je

**Mr. Zlatko Omerhodžić (OIB 85609989379), dipl.ing.građ. iz Z Ujevića 5, ponovno se imenuje stalnim sudskim vještakom za GRADITELJSTVO I PROCJENU NEKRETNOSTI na vrijeme od četiri godine, računajući od 26. studenog 2020. godine.**

### Obrazloženje

Zlatko Omerhodžić, podnio je zahtjev za ponovno imenovanje stalnim sudskim vještakom za graditeljstvo i procjenu nekretnina, kojem zahtjevu je priložio propisane čl. 12. st. 3. Pravilnika o stalnim sudskim vještacima.

Nakon što je utvrđeno da su ispunjeni uvjeti iz čl. 2. Pravilnika, riješeno je na sljedeći način:

PREDSJEDNIK SUDA

### 3. POPIS PRIMIJENJENIH PROPISA TE KORIŠTENE STRUČNE I ZNANSTVENE LITERATURE

Prilikom izrade ovog Elaborata o procjeni korišteni su slijedeći propisi, stručna i znanstvena literatura:

- Sudski spis poslovni broj 89. St-594/10,
- Hrvatska norma za obračun površina i obujma građevina HRN ISO 9836:2011,
- Zakon o procjeni vrijednosti nekretnina (NN 78/15),
- Pravilnik o metodama procjene vrijednosti nekretnina (NN 105/15),
- Pravilnik o informacijskom sustavu tržišta nekretnina (NN 114/15),
- Zakon o gradnji (NN 153/13, 20/17, 39/19),
- Zakon o prostornom uređenju (NN 153/13),
- Zakon o normizaciji (NN 80/13),
- Odluka o komunalnom doprinosu (Sl. glasnik grada Zagreba 23/16, 02/18, 23/18),
- Uredba o visini vodnog doprinosa (NN 78/10, 76/11, 19/12, 151/13, 83/15, 42/19),
- Generalni urbanistički plan grada Zagreba (Sl. glasnik Grada Zagreba 16/07, 08/09, 7/13),
- Burza nekretnina [www.burza-nekretnina.com](http://www.burza-nekretnina.com),
- Tehnički standardi: Baugesetzbuch – 2011 (BauGB); Immobilienwertermittlungsverordnung – 2010 (ImmoWertV); European Valuation Standards – 2012 (EVS); International Valuation Standards Council – 2010 (IVSC).

### 4. ZADATAK S DANOM VREDNOVANJA, DANOM KAKVOĆE, OPISOM PROCJENJIVANE NEKRETNINE, POTANKOM PROSTORNOM IDENTIFIKACIJOM PREMA POLOŽAJU U ŠIREM OKRUŽENJU NA TEMELJU KATASTARSKOG PLANA ILI DRUGOG KARTOGRAFSKOG PRIKAZA, ADRESE I DRUGIH PROSTORNIH PODATAKA TE OSNOVICI ZA VREDNOVANJE

Zadatak:	Procjena tržišne vrijednosti nekretnine u svrhu provođenja <b>stečajnog postupka.</b>
Dan vrednovanja:	Dan vrednovanja predstavlja datum na koji se odnosi procjena vrijednosti nekretnine. Prema navedenoj definiciji za dan vrednovanja je odabran: <b>03. 12. 2020. godine – odabran je dan očevida.</b>
Dan kakvoće:	Dan kakvoće predstavlja datum na koji se odnosi stanje (kakvoća) nekretnine koje je mjerodavno za procjenu vrijednosti nekretnine. Prema navedenoj definiciji za dan kakvoće je odabran: <b>03. 12. 2020. godine – odabran je dan očevida.</b> Dan kakvoće odgovara danu vrednovanja zato što ne postoje pravni ili drugi razlozi koji bi uvjetovali da za stanje nekretnine bude mjerodavan neki drugi trenutak. Na taj način se isključuju rizične (špekulativne) procjene.
Opis procjenjivane	Predmetno zemljište je građevinske namjene. Zemljište je u

nekretnine:	ravno i na njemu se nalazi asfaltna površina. Prilikom očevida uočeno je da se zemljište nalazi u prvom redu uz asfaltnu prometnicu koja prolazi kroz naselje. U blizini zemljišta postoji priključak struje, vode, kanalizacije i plina. Omjer duže i kraće stranice iznosi 1:2. Nema klizišta niti kosina. U okolici i preko puta nalaze se stambene kuće.
Prostorna identifikacija prema položaju u širem okruženju na temelju katastarskog plana ili drugog kartografskog prikaza, adrese i drugih prostornih podataka te osnovici za vrednovanje:	Nekretnina se nalazi na <b>z.k.č.br. 2089/54 k.o. Sesvete</b> na adresi <b>Ivana Šturilića (Sesvete)</b> na kućnom broju <b>13 i 13A</b> . Prema elaboratu vještaka ing. Raguž definirano je da se predmetno zemljište nalazi ispred kućnog broja 13 (ul. Ivana Šturilića br. 13). Prostorna identifikacija, prema položaju u širem okruženju, provedena je na temelju katastarskog plana, adrese i drugih prostornih podataka te osnovici za vrednovanje, a sve prema tablici iz Priloga 1.

## 5. REZULTAT OČEVIDA S PRILOŽENIM KARAKTERISTIČNIM FOTOGRAFIJAMA, STVARNIM STANJEM PROCJENJIVANE NEKRETNINE, OBILJEŽJIMA OKOLNIH NEKRETNINA I DRUGIM ODLUČNIM ČINJENICAMA

Rezultat očevida:	Rezultat očevida <b>opisan je u točki 4.</b> ovog Elaborata (opis procjenjivane nekretnine).
Priložene karakteristične fotografije:	Karakteristične fotografije sa očevida <b>priložene su</b> u prilogu u drugom dijelu Elaborata.
Stvarno stanje procjenjivane nekretnine:	Stvarno stanje procjenjivane nekretnine nije mjerodavno s obzirom da se radi o <b>zemljištu</b> .
Obilježja okolnih nekretnina:	Obilježja okolnih nekretnina <b>su slična kao obilježja</b> predmetne nekretnine. To je zato što se nekretnina nalazi u području građevinskih zemljišta koje su sve za stambene potrebe.
Druge odlučne činjenice:	<p>a) Druge odlučne činjenice <b>ocijenjene su dobrim</b> radi slijedećih karakteristika:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>-Nekretnina se nalazi u mirnom kraju,</li> <li>-Nekretnina se nalazi u urbaniziranom dijelu naselja,</li> <li>-Tržišno povoljna mikrolokacija i makrolokacija,</li> </ul> <p>b) Druge odlučne činjenice <b>ocijenjene su lošim</b> radi slijedećih karakteristika:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>-Nekretnina nije upisana u zemljišne knjige (u vrijeme izrade ovog elaborata zk uložak za ovo zemljište nije postojao),</li> <li>-Veličina nekretnine (P=6,00 m<sup>2</sup>),</li> <li>-Veličina nekretnine koja može služiti samo za otkup u svrhu proširenja ceste ili za proširenje susjedne parcele.</li> </ul> <p>c) Položaj nekretnine je vrednovan putem kriterija lokacije iz čl. 14 st. 4 Pravilnika o metodama procjene vrijednosti</p>

	nekretnina NN 105/15. Prema prikazu iz Priloga 6 dobivena je ocjena <b>vrlo dobra lokacija</b> .
--	--------------------------------------------------------------------------------------------------

## 6. UTVRĐIVANJE KAKVOĆE PROCJENJIVANE NEKRETNINE POMOĆU TAKSATIVNOG NABRAJANJA OBILJEŽJA NEKRETNINE KOJA UTJEČU NA VRIJEDNOST

Kakvoća procjenjivane nekretnine napravljena je pomoću taksativnog nabiranja obilježja nekretnine koja utječu na vrijednost, prema slijedećem:

### Obilježja nekretnine koja utječu na vrijednost nekretnine (obilježja nekretnine)

Obilježja koja utječu na vrijednost nekretnine (obilježja nekretnine) jesu pravna i stvarna svojstva nekretnine kao kategorija zemljišta, namjena površina, način korištenja i uređenje površina, prava i tereti koji utječu na vrijednost, doprinosi i priključci, akti o gradnji, položajna obilježja, vrijeme čekanja, predvidivi ostatak održivog vijeka korištenja i daljnja obilježja nekretnine.

Kategorija zemljišta:	Kategorija zemljišta utvrđuju se prema uređenosti katastarske čestice za gradnju na temelju prostornih planova i na temelju tehničkih, stvarnih i gospodarskih obilježja, uzimajući u obzir uvjete zaštite okoliša i ostale utjecajne čimbenike. Prema tome, a sukladno Zakonu o prostornom uređenju (NN 153/13) i prema prostornim planovima, zemljište je <b>I kategorije</b> prema spremnosti za gradnju, a sve prema tablici iz Priloga 5.
Namjena površina:	Prema Prostornom planu uređenja, namjena površina za predmetnu lokaciju pripada urbanoj namjeni oznake <b>S</b> (stambena namjena).
Način korištenja i uređenje površina:	Prema Prostornom planu uređenja, način korištenja i uređenje površina predmetne lokacije pripada urbanim pravilima oznake <b>1.5.</b> (zaštita i uređenje vrijednog prostora niske gradnje).
Prava i tereti koji utječu na vrijednost:	To su ona prava i tereti koji utječu na vrijednost nekretnine, a to su pravo građenja, služnosti, prava korištenja, ograničenja gradnje kao i obveze koje proizvode ugovori o zakupu i najmu. Niti jedan od pravnih tereta, gore nabrojanog značaja, <b>nisu vještački uočeni</b> na predmetnoj nekretnini. Isto tako utvrđen je <b>stečajni postupak</b> na nekretnini koji ne utječe na tržišnu vrijednost nekretnine (čl. 12. Pravilnika o metodama procjene vrijednosti nekretnina NN 105/15).
Doprinosi i priključci:	Doprinosi se odnose na komunalni i vodni doprinos te na administrativne troškove potrebne za ishođenje građevinske dozvole. Predmetno zemljište se nalazi u fazi pripreme za gradnju pa doprinosi nisu uplaćeni niti su ishođeni odgovarajući komunalni priključci.

Akti o gradnji:	Akti o gradnji nisu ishođeni jer se radi o zemljištu koje se nalazi u pripremljenoj fazi spremnosti za gradnju.
Položajna obilježja:	<p>Položajna obilježja su obilježja nekretnine koja se odnose na prometnu povezanost, položaj stambenih i poslovnih sadržaja, kao i utjecaj okoliša.</p> <p>a) Prometna povezanost nekretnine <b>ocijenjena je dobrom</b> radi slijedećih karakteristika:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>-pristup do nekretnine,</li> <li>-udaljenost do sredstava javnog gradskog prijevoza.</li> </ul> <p>b) Položaj nekretnine <b>ocijenjen je dobrim</b> radi slijedećih karakteristika:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>-svrha.</li> </ul>
Vrijeme čekanja:	Vrijeme čekanja je vrijeme od dana vrednovanja i/ili dana kakvoće do stupanja na snagu prostornog plana ili do pravomoćnosti odgovarajućeg akta za građenje kojim se ispunjavaju druge pretpostavke za početak stvarnoga korištenja građevne čestice. Prema vještačkom utvrđenju ustanovljeno da za zemljište na kojem se nalazi građevina došlo do stupanja na snagu Prostornog plana uređenja i pravomoćnosti odgovarajućeg akta za građenje te iz toga proizlazi <b>vrijeme čekanja = 0 godina</b> .
Predvidivi ostatak održivog vijeka korištenja (OOVK):	Predvidivi ostatak održivog vijeka korištenja (OOVK) jest broj godina u kojima je građevinu moguće još gospodarski koristiti dopuštenim načinom korištenja, a može se produžiti održavanjem, rekonstrukcijom i osuvremenjivanjem, odnosno bitnim poboljšanjem uvjeta uporabe, osobito glede povećanja energetske učinkovitosti, ili se može i skratiti izostankom navedenih mjera ili neprikladnim aktivnostima. Prema navedenom analiza predvidivog ostatka održivog vijeka korištenja (OOVK) <b>nije mjerodavna</b> za ovaj tip nekretnine (zemljište).

### Daljnja obilježja nekretnine

Daljnja obilježja nekretnine obuhvaćaju stvarno korištenje, prihode, površinu katastarske čestice, oblik katastarske čestice i svojstva tla (bonitet, pogodnosti za gradnju, onečišćenje i sl.), a na izgrađenoj građevnoj čestici to su stanje građevine, njezina namjena, godina građenja, način gradnje, oblikovanje, veličina, opremljenost, energetska svojstva i energetski razred te prinos od njezina korištenja.

Stvarno korištenje:	Predmetno zemljište se koristi <b>isključivo za građevinske potrebe</b> .
Prihodi:	Prihod od korištenja je ukupni godišnji prihod od svih na tržištu ostvarivih budućih prihoda od korištenja nekretnine,

	ostvarenih uz primjereno gospodarenje i dopušteni način korištenja, osobito od najamnine i zakupnine uključujući i naknade. Zemljište <b>ne ostvaruje prihod od korištenja</b> (najamnine, zakupnine i naknade).
Površina katastarske čestice:	Prema katastru (sastavni dio sudskog spisa) površina je <b>P = 6,00 m<sup>2</sup></b> .
Oblik katastarske čestice:	Oblik katastarske čestice je pravokutnog oblika. Omjer duže i kraće stranice iznosi 1:2.
Svojstva tla (bonitet, pogodnosti za gradnju, onečišćenje i sl.):	Bonitet i pogodnosti za gradnju <b>nisu razmatrane</b> s obzirom da se predmetno zemljište koristi isključivo za građevinske potrebe. Isto tako, zemljište koje je predmet procjene, <b>nije izloženo</b> iznad prosječnom onečišćenju.

**Prilog 1: Kategorije zemljišta prema čl. 10. Pravilnika o metodama procjene vrijednosti nekretnina NN 105/15**

Kategorija zemljišta	Značenje
I kategorija	Prva kategorija zemljišta koja obuhvaća katastarske čestice na kojima su ispunjeni uvjeti za izdavanje građevinske dozvole prema posebnom zakonu kojim se uređuju pitanja gradnje.
II kategorija	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.
III kategorija	Treća kategorija zemljišta obuhvaća katastarske čestice na građevinskom zemljištu za koje nisu doneseni svi propisani prostorni planovi.
IV kategorija	Četvrta kategorija zemljišta obuhvaća ostalo zemljište izvan građevinskog područja. U četvrtoj kategoriji zemljišta razlikuju se: 1. poljoprivredne i šumske površine koje će se na temelju objektivnih značajki u dogledno vrijeme isključivo koristiti za poljoprivredno i šumsko gospodarenje. Tu se ubrajaju i zemljišta za koja postoje ograničenja u postupku njihove obrade i korištenja (primjerice zemljišta u vodozaštitnim područjima), šume s ograničenim načinom korištenja (primjerice zaštitne šume i šume u parkovima prirode i nacionalnim parkovima), neplodne i neobrađene površine. 2. pogodna poljoprivredna zemljišta obuhvaćaju poljoprivredne i šumske površine čiji naročito povoljan položaj može utjecati na višu razinu tržišne vrijednosti zemljišta u odnosu na poljoprivredna zemljišta koja su udaljenija od



	<p>naselja. Značajke koje upućuju na pogodna poljoprivredna zemljišta su:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>a) blizina područja koja su već urbanistički uređena,</li> <li>b) područja za koja se očekuje daljnji urbanistički razvoj,</li> <li>c) naročite privlačne snage okolnih područja ili lijepog krajobraznog okoliša s dobrom prometnom povezanosti s urbanim aglomeracijama,</li> <li>d) kupci katastarskih čestica nisu poljoprivrednici,</li> <li>e) način korištenja nije vezan za poljodjelstvo.</li> </ul> <p>3. površine na predjelima manje prirodne i krajobrazne vrijednosti na kojima se namjerava graditi kamp, igralište za golf ili drugo sportsko-rekreacijsko igralište na otvorenom prema uvjetima propisanim posebnim zakonom kojim se uređuje područje prostornoga uređenja.</p>
--	-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------

## Prilog 2: Grafički prikaz i lokacija procjenjivane nekretnine u širem okruženju i Grafički prikaz iz Prostornog plana uređenja

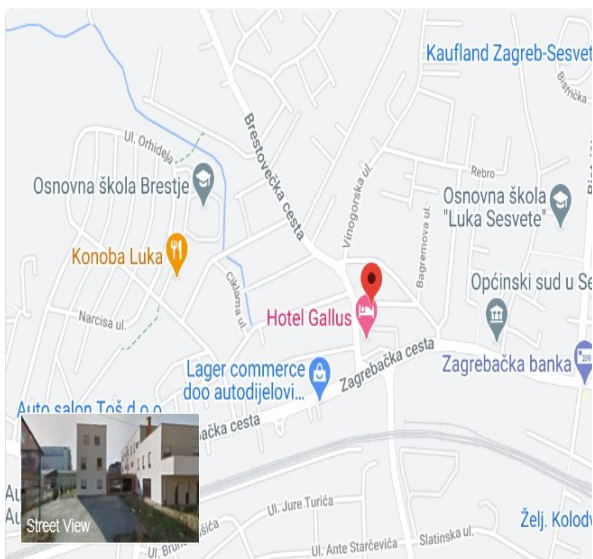
Grafički prikaz i lokacija procjenjivane nekretnine u širem okruženju izvršen je na temelju izvadka iz sustava ARKOD tj. Nacionalni sustav identifikacije zemljišnih parcela u Republici Hrvatskoj ([www.arkod.hr](http://www.arkod.hr)). Grafički prikaz iz Prostornog plana uređenja izvršen je na temelju prikaza Prostornog plana uređenja predmetne makrolokacije objavljenog na webu, prema slijedećem:

Sve prema slijedećem:



## Prilog 3: Grafički prikaz i lokacija procjenjivane nekretnine u širem okruženju

Grafički prikaz i lokacija procjenjivane nekretnine u širem okruženju izvršen je na temelju izvadka iz sustava ARKOD tj. Nacionalni sustav identifikacije zemljišnih parcela u Republici Hrvatskoj ([www.arkod.hr](http://www.arkod.hr)), prema slijedećem:



## 7. PRIKAZ I ANALIZA OPĆIH VRIJEDNOSNIH ODNOSA NA TRŽIŠTU NEKRETNINA

### 7.1. PRIKAZ I ANALIZA OPĆIH VRIJEDNOSNIH ODNOSA NA TRŽIŠTU NEKRETNINA U RH

Na tržištu ponude i potražnje za nekretninama u RH došlo do velikog pada potražnje koji je rezultirao padom cijena. Slaba potražnja je pridonijela situaciji na tržištu koja je rezultirala manjim cijenama u odnosu na prošlu godinu, a još većim padom u odnosu na npr. 2008. godinu. Ta godina je namjerno odabrana (i možemo ju smatrati na neki način referentnom) iz razloga što se smatra da je u njoj bila najviše izražena potražnja za nekretninama, bilo stambenim bilo poslovnim. Isto tako za tu godinu se smatra da je bila "top" što se tiče cijena nekretnina. Pad potražnje je rezultirao padom cijena dok je ponuda ostala manje više ista. Taj pad cijena je proizašao iz velikog pada potražnje mogućih kupaca za takvom vrstom nekretnina.

Ekonomska kriza i domaća ekonomska situacija pridonijela je slaboj potražnji za takvom vrstom nekretnina. Pad potražnje i pripadajućih cijena je činjenica koja se mora obavezno uračunati u procjenu tržišne vrijednosti.

Prema istraživanjima Burze nekretnina i web portala [www.centarnekretnina.net](http://www.centarnekretnina.net) perspektiva kretanja cijena je u laganom padu. Nakon toga tijekom 2014. godine očekuje se relativno smirivanje tržišta i relativna stagnacija. Mada sve prognoze govore da se "zlatna" 2008. godina teško može ponoviti. Takva ocjena tržišta bazira se i na iskustvu iz drugih pa i susjednih zemalja.

Prema analizama HNB-a utvrđeno je da se višegodišnja tendencija smanjivanja cijena stambenih nekretnina nastavila i 2013. i 2014. godine, pa su na godišnjoj razini cijene pale za još dodatnih 12%. Na taj način je krajem 2015. godine kumulativni pad postignutih cijena stambenih nekretnina u Hrvatskoj, s njihovih najviših razina dosegnutih 2008. godine, iznosio 30%.

Ove će godine tržište nekretnina završiti s padom cijena nekretnina od dva do tri posto, što je ipak znatno manje nego prošle godine kada su cijene pale devet posto, a posao

bi u idućim godinama trebao ići bolje. Ove se godine vide pozitivni pomaci na tržištu nekretnina, kako je ovogodišnji pad cijena nekretnina od dva do tri posto ipak mnogo bolji od prošlogodišnjih devet posto.

Sigurno je da se tržište neće vratiti na razine iz 2008. godine, kada je u Hrvatskoj izvršeno 60.000 kupoprodajnih transakcija stambenih i poslovnih objekata. Ove ćemo godine imati 30.000 transakcija, ali ovo usporavanje pada cijena nekretnina donosi optimizam i nadu za još stabilnijim tržištem. Posao bi u idućim godinama trebao ići bolje, jer postoji nada da će doći i do porasta kupovne moći stanovništva.

Cijene stambenih nekretnina su tako prema posljednjoj objavi DZS-a u četvrtom tromjesečju u odnosu na isto tromjesečje 2014. godine niže za 2,1%, nastavljajući trend pada cijena koji traje od 2008. godine, a nakratko je bio prekinut sredinom 2011. i početkom 2012. godine. Promatrano prema strukturi kod novih stambenih nekretnina pad je iznosio 6,9% dok su cijene postojećih stambenih objekata zabilježile blagi rast od 0,1%. U istom promatranom razdoblju cijene nekretnina u Zagrebu su zabilježile pad od 3,5%, dok su cijene u regiji Jadran niže za 2,2%. Promatrano na razini godine cijene stambenih nekretnina u 2015. godini u odnosu na 2014. godinu niže su za 2,9%. Prema strukturi prosječne cijene novih stambenih nekretnina zabilježile su pad od 6,1% dok su cijene postojećih stambenih objekata niže za 1,4%. U istom promatranom razdoblju cijene nekretnina u Zagrebu su zabilježile pad od 2,1%, dok su cijene u regiji Jadran niže za 3,3%.

Za razliku od Hrvatske podaci Eurostata o kretanju cijena nekretnina u posljednjem tromjesečju ukazuju na nastavak godišnjeg rasta cijena u eurozoni i EU od 2,9% odnosno 3,8%, koji traje još od početka 2013. godine. Među državama članicama EU najviši godišnji rast cijena nekretnina u četvrtom tromjesečju 2015. zabilježen je u Švedskoj (14,2%), Mađarskoj (10,3%) i Velikoj Britaniji (7,1%), dok je značajniji pad osim u Hrvatskoj zabilježen u Italiji (0,9%) i Cipru (0,6%).

Izgledno je da se dugogodišnji pad cijena nekretnina u Hrvatskoj približio svom kraju. Međutim, ostaje činjenica da tržište ostaje razmjerno nisko likvidno i segmentirano pa kvalitetne nekretnine s dobrom lokacijom pronalaze kupce i po višim cijenama. S druge strane izvjesno je da će višak ponude "nekvalitetnih" nekretnina s neatraktivnom lokacijom stvarati daljnji pritisak na pad prosječnih cijena. Zamjetniju potražnju i veću likvidnost tržišta te pritisak na rast cijena moguće je očekivati tek nakon stabilnog oporavka tržišta rada odnosno rasta zapošljavanja osobito među mlađom populacijom što se zasigurno neće dogoditi u kratkoročnom razdoblju i uvelike ovisi o budućim potezima kreatora ekonomske politike.

Prema Indeksu cijena nekretnina (za izračun navedenog Indeksa CentarNekretnina je uzeo u obzir više od 1.487.139 traženih cijena nekretnina (Izvor: [www.CentarNekretnina.net](http://www.CentarNekretnina.net)),

tražene cijene nekretnina na mjesečnoj razini rastu za 0,2%, dok su na godišnjoj razini više 3,8%.

U 2006. godini cijene nekretnina na Jadranu, uz povremena kolebanja, prate rast cijena nekretnina u Zagrebu. Međutim, već početkom 2007. godine cijene nekretnina na Jadranu pokazuju brži rast u odnosu na one u Zagrebu. Sredinom 2008. cijene i na Jadranu i u Zagrebu su se ustabilile, i njihova razlika se više ne povećava.

Od 2011. godine razlika u indeksima se ponovno povećava i od onda se razlika nije ustabilila, iako općenito kretanja cijena nekretnina u Zagrebu prate cijene nekretnina na Jadranu. Ovaj mjesec tražene cijene nekretnina i na Jadranu i u Zagrebu rastu u odnosu na prethodni mjesec, ali u Zagrebu rastu više.

Na godišnjoj razini cijene nekretnina na Jadranu narasle su za 2,3%. Na mjesečnoj razini, u odnosu na rujan cijene su više za tek 0,1%.

Tražena cijena kuća na Jadranu, u listopadu je iznosila 1.614 EUR/m<sup>2</sup> što je isto kao i prethodnog mjeseca, a 4,1% više u odnosu na listopad 2014.

Prosječna cijena kvadrata apartmana na Jadranu u odnosu na rujan viša je za 0,1%, dok je na godišnjoj razini viša za 0,6% i iznosi 2.011 EUR/m<sup>2</sup>.

Osim u Dubrovačko-neretvanskoj, gdje su cijene nekretnina očekivano najviše te Splitsko-dalmatinskoj županiji, tražene cijene apartmana više su od 2.000 EUR i u Primorsko-goranskoj županiji. Prosječna cijena kvadrata vikendice u Dubrovačko-neretvanskoj županiji u listopadu je iznosila 2.579 EUR/m<sup>2</sup>, u Splitsko-dalmatinskoj županiji 2.238 EUR/m<sup>2</sup>, dok je u Primorsko-goranskoj županiji prosječna tražena cijena apartmana u listopadu iznosila 2.178 EUR/m<sup>2</sup>.

S druge strane, najpovoljnije nekretnine za odmor su vikendice u Ličko-senjskoj županiji s cijenom od 1.564 EUR/m<sup>2</sup> te Istarskoj županiji s 1.718 EUR/m<sup>2</sup>.

Prosječna tražena cijena stana na Jadranu u odnosu na rujan viša je za 0,1% i iznosi 1.651 EUR/m<sup>2</sup>. U odnosu na godinu dana ranije tražena cijena stanova viša je za 2,1%.

Kada pogledamo kretanje cijena stanova u najvećim hrvatskim gradovima, prosječna cijena stana u Splitu u odnosu na rujan viša je za 1,1% te iznosi 2.247 EUR/m<sup>2</sup>.

U Rijeci je prosječna tražena cijena stana u listopadu iznosila 1.490 EUR/m<sup>2</sup>, što je isto kao i prethodni mjesec, dok je u Zadru iznosila 2.056 EUR/m<sup>2</sup>, odnosno 1,2% više u odnosu na prethodni mjesec.

## **7.2. PRIKAZ I ANALIZA OPĆIH VRIJEDNOSNIH ODNOSA NA LOKALNOM TRŽIŠTU NEKRETNINA KOJI SE ODOSE NA VRSTU PROCJENJIVANE NEKRETNINE**

Na lokalnom tržištu nekretnina vrijede opći vrijednosni čije karakteristike su iste kao i u čitavoj RH. Lokalno tržište karakteriziraju specifični odnosi ponude i potražnje koji su još uvijek na strani ponude tj. veća je ponuda od potražnje.

Prema procjenama HNB-a, kao i ostalih specijaliziranih nekretninskih portala, odnos ponude i potražnje otprilike 1:5 tj. ponuda je pet puta veća od potražnje.

Lokalno tržište nekretnina je, isto tako, u očekivanju opet najavljenog poreza na nekretnine. S obzirom da je porez na nekretnine direktni porez koji ide u prihod lokalnih zajednica očekuje se njegov snažan utjecaj na lokalno tržište nekretnina. Neki analitičari predviđaju da će njegov utjecaj zaustaviti porast i stabilizaciju cijena nekretnina. Na tom

području još je teško prognozirati dali će direktno financiranje lokalne zajednice rezultirati pojačanom gradnjom kako stambenih tako i ostalih nekretnina.

## **8. PRIKAZ I ANALIZA PRIBAVLJENIH PODATAKA UZ NAVOĐENJE IZVORA**

Ulazni podaci za izradu ovog Elaborata utvrđeni su na temelju Zakona o procjeni vrijednosti nekretnina (NN 78/15) su iz baze podataka o kupoprodajnim cijenama (primjerice registar pomoćnih podataka i sl.) koje vode jedinice lokalne i područne (regionalne) samouprave osnovane sukladno općim aktima predstavničkih tijela.

Za navedene ulazne podatke korišteni su podaci iz izvora i to Grad Zagreb, Gradski ured za imovinsko – pravne poslove i imovinu grada, Služba za vanjsko vrednovanje nekretnina.

Na temelju gore navedenog utvrđeno je sljedeće:

Grad Zagreb je omogućio pribavljanje podataka iz registra pomoćnih podataka odnosno iz zbirke kupoprodajnih cijena nositeljima opravdanog interesa.

Registar pomoćnih podataka se postupno popunjava od travnja 2012. godine i obuhvaća samo podatke za dio transakcija koje su sklopljene za nekretnine koje se nalaze na području Grada Zagreba i koje je Služba za vrednovanje nekretnina pribavila i evidentirala u dobroj vjeri i prema najboljem znanju. Potpuna uspostava registra pomoćnih podataka propisana je u roku od 4 godine od stupanja na snagu Odluke o građevinskom zemljištu.

Za pribavljanje podataka iz registra pomoćnih podataka odnosno iz zbirke kupoprodajnih cijena ispunjen je pismeni zahtjev s pečatom i potpisom ovlaštenog sudskog vještaka za procjenu nekretnina ili ovlaštenog sudskog procjenitelja odnosno zahtjev upravnog ili pravosudnog tijela u kojem se navodi:

- Zadatak odnosno prostorna identifikacija nekretnine te dan kakvoće i dan vrednovanja,
- Obilježja koja utječu na vrijednost nekretnine – primarno kategorija zemljišta te vrsta i mjera građevinskog korištenja,
- Daljnja obilježja nekretnine ako se radi o izgrađenoj građevnoj čestici – primarno namjena, godina građenja, veličina – površinu i kat ako se radi o posebnom dijelu odnosno površinu i katnost ako se radi o cijeloj nekretnini),
- Podatak o ovlaštenju za procjenu nekretnina s mjestom i nadnevkom izdavanja, nazivom tijela/institucije koje je izdalo ovlaštenje i rokom u kojem vrijedi izdano ovlaštenje.

Zakon o procjeni vrijednosti nekretnina (NN 78/15) propisano je da se procjena vrijednosti nekretnina provodi na temelju podataka o kupoprodajnim cijenama i ugovorenim cijenama zakupa i/ili najma.

Uz opravdani interes podaci o kupoprodajnim cijenama mogu pribavljati iz baze podataka o kupoprodajnim cijenama koje vode jedinice lokalne i područne (regionalne) samouprave osnovane sukladno općim aktima predstavničkih tijela. Opravdani interes za

pribavljanje navedenih podataka imaju pravosudna i upravna tijela te ovlašteni sudski vještaci i ovlašteni sudski procjenitelji u svrhu izrade procjembenih elaborata.

Odlukom o građevinskom zemljištu (Službeni glasnik Grada Zagreba br. 22/13 i 16/14) propisano je da se izvadci iz zbirke kupoprodajnih cijena izdaju pravosudnim i upravnim tijelima te ovlaštenim sudskim vještacima i ovlaštenim sudskim procjeniteljima u svrhu izrade procjembenih elaborata. Međutim, zbog četverogodišnje odgode potpune uspostave registra pomoćnih podataka, u prijelaznom razdoblju podnositeljima zahtjeva koji imaju opravdani interes za izdavanje izvadaka iz zbirke kupoprodajnih cijena, dostavljat će se privremeni izvadci iz zbirke kupoprodajnih cijena.

Slijedom navedene procedure kontaktiran je Grad Zagreb – Služba za vanjsko vrednovanje gdje su se traženi podaci upisali u obrazac zahtjeva koji se dobije putem linka: <http://www.zagreb.hr/default.aspx?id=67009>.

Na zahtjev za izdavanje nacrta/privremenog izvotka iz zbirke kupoprodajnih cijena uplaćeno je ukupno 40,00 Kn u državnim biljezima prema Tar. br. 1. i 4. Tarife upravnih pristojbi Zakona o upravnim pristojbama (NN br. 8/96, 77/96, 95/97, 131/97, 68/98, 66/99, 145/99, 30/00, 116/00, 163/03, 17/04, 110/04, 141/04, 150/05, 153/05, 129/06, 117/07, 25/08, 60/08, 20/10, 69/10, 126/11, 112/12, 19/13, 80/13, 40/14, 69/14).

Rok za izdavanje evidentiranih podataka (nacrta izvadaka/privremenih izvadaka) iz zbirke kupoprodajnih cijena je bio 15 dana od dana zaprimanja zahtjeva, ovisno o ukupnoj količini zahtjeva koji su podneseni i mogućnostima za njihovo pravodobno izdavanje.

Kod pribavljanja podataka se postupilo na način da se tržišna vrijednost određivala iz najmanje tri kupoprodajne cijene (transakcije) poredbenih nekretnina. Isto tako se kod pribavljanja podataka postupilo na način da se procjena vrijednosti nekretnina provodila na temelju podataka o kupoprodajnim cijenama.

Prilikom izrade procjene vrijednosti nekretnina korišteni su slijedeći propisani ulazni podaci: dan kada je sklopljen kupoprodajni ugovor, broj katastarske čestice, naziv katastarske općine i površinu katastarske čestice.

Isto tako napravljen je direktni očevid mogućih nekretnina koje bi ušle u bazu sličnih nekretnina radi daljnje analize. Uz očevid korištene su i interaktivne metode i to: uvid u Google Maps (<https://maps.google.com/>), uvid u Street View (<https://www.google.com/maps/views/streetview>), uvid u ARKOD tj. nacionalni sustav identifikacije zemljišnih parcela u Republici Hrvatskoj ([www.arkod.hr](http://www.arkod.hr)), uvid u preglednik katastarskih podataka ([www.katastar.hr](http://www.katastar.hr)).

Prema gore iznesenim smjernicama i načinima odabrane su tri usporedive kupoprodajne cijene (sa svim ostalim potrebnim karakteristikama) koje su se navele u tabelarnom prikazu u drugom dijelu ovog Elaborata.

Isto tako utvrdilo se da ulazni podaci za izračun nisu bili stariji od 4 (četiri) godine u odnosu na dan vrednovanja.

Na osnovu gore iznesene metodologije i na zahtjev vještaka nadležna služba je izdala Privremeni izvadak iz zbirke kupoprodajnih cijena. Nakon dobivanja predmetnog Izvadka napravljeno je "grubo čišćenje izvadka" na način da se "utjecaj neuobičajenih okolnosti prepoznaje ako kupoprodajne cijene ili drugi podaci značajno odstupaju od kupoprodajnih cijena i drugih podataka u usporedivim slučajevima".

To znači da je napravljena analiza kakvoće da 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 procjenjivanje katastarske čestice ako razlike u vrijednosti korištenih dodataka i odbitaka za interkvalitativno izjednačenje ne prelazi 40% izlazne vrijednosti.

Kriteriji za odabir su bili takvi da karakteristike tih triju kupoprodajnih cijena budu najbliži karakteristikama tražene nekretnine uz zadovoljenje gore iznesenih pravila.

Kriterij za odabir ("grubo čišćenje izvadka") su bili dobiveni propisani ulazni podaci (za objekt):

- Vrsta nekretnine (od odabranih nekretnina dobivena vrsta nekretnine je takva da je po vrsti bila ista ili najbližija traženoj nekretnini),
- Opis nekretnine (od odabranih nekretnina dobiveni opis nekretnine je takav da je po opisu bio isti ili najbližiji traženoj nekretnini),
- Njena površina (od odabranih nekretnina dobivena površina nekretnine je takva da je po površini bila ista ili najbližija traženoj nekretnini),
- Adresa (naziv ulice/trga, kućni broj, kat) (od odabranih nekretnina dobivena adresa nekretnine je takva da je po adresi bila ista ili najbližija traženoj nekretnini. U analizi korištenih ulaznih podataka primjenjeno je pravilo da, ako se na području u kojem je smještena procjenjivana nekretnina ne pronalazi dovoljan broj kupoprodajnih cijena, tada se za izvođenje poredbenih cijena mogu koristiti kupoprodajne cijene iz drugih poredbenih područja koje sa procjenjivanom nekretninom pokazuju dovoljno podudarna obilježja – cjenovni blokovi).

Na temelju navedenog proveden je prvi stupanj prilagodbe posebnih obilježja uporednih nekretnina sa predmetnom nekretninom na temelju provođenja metodologije "grubog čišćenje izvadka" provedena je prema slijedećem:

- Iz dobivenog izvadka od strane Službe za vrednovanje Grada Zagreba (ZKC-a) analizirano je ukupno 12 kupoprodajnih transakcija,
- Odbačene su transakcije pod rb. 7, rb. 8, rb. 9, rb. 10 i rb. 12 jer sadržavaju minimalne cjenovne vrijednosti,
- Odbačene su transakcija pod rb. 2 i rb. 11 jer sadržavaju maksimalne cjenovne vrijednosti,
- Odabrane su transakcije pod rb. 3, rb. 4 i rb. 5.

## 9. OBRAZLOŽENJE ZA ODABIR METODE

Za procjenu tržišne vrijednosti predmetne nekretnine korištena je poredbena metoda (Comparative Value Method) zato što 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.

Procjena tržišne vrijednosti predmetne nekretnine provodi se u sklopu provođenja ovršnog postupka, pa se na istu primjenjuju ista pravila procjene kao i za sve ostale nekretnine bez obzira na svrhu.

Opravljanost za korištenje poredbene metode ogleda se i u tome što je za odabir metode procjene mjerodavno buduće korištenje nekretnine. U ovom predmetnom slučaju buduće korištenje nekretnine je za stambene potrebe što je pravno dopustivo, gospodarski opravdano, fizički izvedivo i dokazivo.

## **10. PROCJENA TRŽIŠNE VRIJEDNOSTI NEKRETNINE POREDBENOM METODOM**

Opća formula procjene tržišne vrijednosti nekretnine poredbenom metodom je slijedeća:

$$TVN = (OKC \times I) \times Kp \pm ON$$

TVN – tržišna vrijednost nekretnine,

OKC – odabir kupoprodajnih cijena,

Kp – koeficijenti za preračunavanje,

I – indeksni nizovi (bazni indeksi),

ON – posebna značajna obilježja procjenjivane nekretnine.

### **10.1. ANALIZA PODATAKA – ODABIR KUPOPRODAJNIH CIJENA (OKC)**

Nakon analize podataka dobivenih iz sustava e-Nekretnina (dano u prilogu ovog Elaborata) napravljeno je njegovo “grubo čišćenje” na način da je napravljena analiza kakvoće prema Pravilniku o metodama procjene vrijednosti nekretnina (NN 105/15) koji propisuje da 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 procjenjivanje katastarske čestice ako razlike u vrijednosti korištenih dodataka i odbitaka za interkvalitativno izjednačenje ne prelazi 40% izlazne vrijednosti.

U sklopu sustava e-Nekretnina već su u pregledniku izbačene čestice koje odskoču za više od 40% od uporedne vrijednosti.

U analizi korištenih ulaznih podataka primijenjeno je pravilo, koje kaže, da ako se na području u kojem je smještena procjenjivana nekretnina ne pronalazi dovoljan broj kupoprodajnih cijena tada se za izvođenje poredbenih cijena mogu koristiti kupoprodajne cijene iz drugih poredbenih područja koje sa procjenjivanom nekretninom pokazuju dovoljno podudarna obilježja – cjenovni blokovi,

Pokazatelji za ocjenu podudarnosti poredbenog područja jesu: indeks razvijenosti, demografski i gospodarski trendovi kao i ostale karakteristike prostornog uređenja. Na osnovu vještačke analize elemenata podudarnosti zaključeno je da se područja obuhvaćena u Izvadku sa cijenama mogu koristiti za predmetno područje određeno zadatkom.

Prilikom analize uporednih nekretnina iste su promatrane i analizirane na način da budu što sličnije traženoj nekretnini prema slijedećim kvalitativnim obilježjima:



- Blizina javnih sadržaja,
- Namjena,
- Položajna obilježja (cjenovni blok),
- Površina nekretnine,
- Prometna povezanost,
- Stanje nekretnine,
- Stvarno korištenje,
- Vrsta i mjera građevinskog korištenja,
- Zona za obračun komunalnog doprinosa.

Prema tako odabranim nekretninama napravljeno je „grubo čišćenja izvadka“ prema slijedećem:

- Sve transakcije su unutar 40%-tnog međusobnog odstupanja što zadovoljava gore navedeno pravilo,
- Odabrane su transakcije koje su najbliže traženoj nekretnini, a ostvarena je kupoprodaja,
- Sve transakcije zadovoljavaju pravila o međusobnoj usklađenosti (slične kvalitativne karakteristike) pa će se iste uzeti u obračun prema navedenom,
- Sve transakcije ugovorene su u trenutku koji je čim bliži danu vrednovanja,
- Sve transakcije se nalaze unutar pravila da nisu starije od 4 godine od dana vrednovanja,
- U predmetne transakcije (cjenovne vrijednosti) nije uključen PDV 25%.

Na kraju je konačno dobivena slijedeća tablica:

**Tablica: Sesvete – građ. zemljište 2017. – 2021. godina**

Dan i godina kada je sklopljen kupoprodajni ugovor	k.o.	Površina M2	Cjenovni blok	Vrijed./cijena ugovora Kn/m2
16. 06. 2017.	Sesvete	92,61	Staro Brestje Brestovečka	600,00
16. 06. 2017.	Sesvete	92,62	Staro Brestje Brestovečka	600,00
26. 10. 2017.	Sesvete	487,00	Staro Brestje Brestovečka	616,00

Izvor: Izvadak o kupoprodajnim cijenama za zemljišta – Grad Zagreb

## 10.2. MEĐUVREMENSKO IZJEDNAČENJE

Opći vrijednosni odnosi na tržištu nekretnina uzimaju se u obzir posebno primjenom indeksnih nizova (baznih indeksa). 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.

Uporaba indeksnih nizova (baznih indeksa) prisutna je kod međuvremenskog izjednačenja.

Međuvremensko izjednačenje je postupak preračunavanja razlika u konjunkturi do kojih dolazi zbog promjena općih vrijednosnih odnosa na tržištu nekretnina tijekom vremena pomoću indeksnih nizova. Opći vrijednosni odnosi na tržištu nekretnina obuhvaćaju cjelinu okolnosti koje su mjerodavne za oblikovanje cijene nekretnine na dan vrednovanja, pri uobičajenom poslovnom kretanju ponude i potražnje kao što su opća gospodarska situacija, tržište kapitala te gospodarski i demografski razvoj područja.

Kod međuvremenskog izjednačenja korištena je multifaktorska regresijska analiza kojom se istodobno procjenjuju popravci za sva raspoloživa obilježja za koja se pretpostavlja da utječu na vrijednost nekretnine. Ovakav pristup je u ekonomiji poznat kao hedonička metoda.

Prema novim analizama na tržištu stambenih nekretnina Državni zavod sa statistiku je, u suradnji s HNB-om, razvio "Indeks cijena stambenih nekretnina" (ICSN) koji je metodološki usklađen sa HPI indeksom (engl. House Price Index - HPI) kojeg objavljuje Eurostat. ICSN se objavljuje od početka 2016. godine te je retroaktivno izračunat za razdoblje od prvog tromjesečja 2008. godine. Indeks zamjenjuje dosadašnji hedonistički indeks cijena nekretnina (HICN-a) koji je do sada reprezentirao kretanje cijena stambenih nekretnina u Hrvatskoj. Osim agregatno za cijelu RH, ICSN prati i kretanje cijena za tri ad-hoc definirane geografske "regije" - Zagreb, Jadran i ostatak Hrvatske ("Ostalo"). Sljedeća razina agregacije je na nove i stare (postojeće) nekretnine.

Prednost primjene ICSN metode, na poredbene kupoprodajne cijene, je u tome da nije potrebno popravljati pojedine kupoprodajne cijene, već se na jednoznačan način obuhvaćaju i promjene općih vrijednosnih odnosa kroz vrijeme te razlike u obilježjima kakvoće.

Prema navedenom imamo slijedeći tabelarni izračun za međuvremensko izjednačenje:

**Tablica: Međuvremensko izjednačenje**

Kupoprod. cijena Kn/m <sup>2</sup>	Datum sklapanja kupoprod. ugovora	Bazni indeks na dan sklapanja kupoprodaje A	Bazni indeks na dan vrednovanja B	Korekcijski faktor B/A	Međuvrem. izjednačena cijena Kn/m <sup>2</sup>
600,00	16. 06. 2017.	100,93	115,90	1,15	690,00
600,00	16. 06. 2017.	100,93	115,90	1,15	690,00
616,00	26. 10. 2017.	100,20	115,90	1,16	715,00

Izvor: www.dzs.hr

### 10.3. INTERKVALITATIVNO IZJEDNAČENJE

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. Isto tako, opći vrijednosni odnosi na tržištu nekretnina uzimaju se u obzir posebno primjenom koeficijenata za preračunavanje.

Koeficijenti za preračunavanje jesu koeficijenti pomoću kojih se preračunavaju razlike u vrijednosti istovrsnih nekretnina zbog odstupanja u njihovim obilježjima.

#### Interkvalitativno izjednačenje prema mjeri građevinskog korištenja

Mjera građevinskog korištenja odnosi se najčešće na koeficijent iskoristivosti na procijenjivanom zemljištu. Koeficijent iskoristivosti je određen prostornim planom, a ako to nije slučaj onda se pokušava utvrditi iz dozvola koje su izdane na tom području.

Taj podatak mora biti poznat za svaku poredbenu nekretninu čija se kupoprodajna cijena koristi za procjenu vrijednosti nekretnine. Razlike u mjeri građevinskog korištenja između poredbenih nekretnina i procjenjivane nekretnine mogu se korigirati odgovarajućim dodatcima ili odbitcima jer se mjera građevinskog korištenja poredbenih nekretnina uvijek mora „svesti“ na mjeru građevinskog korištenja procjenjivane nekretnine.

Za korekciju kupoprodajnih cijena zbog razlika u mjeri građevinskog korištenja koriste se tablice iz priloga 11. Pravilnika o metodama procjene vrijednosti nekretnina (NN 105/15) – ali samo za zemljišta namjene M1 i S.

Ovdje se kao mjera građevinskog korištenja uzeo koeficijent iskorištenosti građevne čestice (Kis) – odnos ukupne građevinske bruto površine svih građevina na građevnoj čestici i površine građevne čestice.

**Tablica: Interkvalitativno izjednačenje prema mjeri građevinskog korištenja**

Međuvrem. izjednačena cijena Kn/m <sup>2</sup>	Mjera građ. korištenja (poredbena nekretnina)	Mjera građ. korištenja (procijenjivana nekretnina)	Koeficijent za preračunavanje (Prilog 11 Pravilnika)	Međuvremenski i interkvalitativno izjednačena cijena (prema Prilogu 11 Pravilnika) Kn/m <sup>2</sup>
690,00	Kis=1,20	Kis=1,20	1,00	690,00
690,00	Kis=1,20	Kis=1,20	1,00	690,00
715,00	Kis=1,20	Kis=1,20	1,00	715,00

**Interkvalitativno izjednačenje prema ostalim kvalitativnim obilježjima**

Trenutno u RH ne postoji uređena baza podataka sa vrijednostima i koeficijentima koje Zakon o procjeni vrijednosti nekretnina (NN 78/15) i Pravilnik o metodama procjene vrijednosti nekretnina (NN 79/14) propisuju, a to su koeficijenti za preračunavanje.

Koeficijenti za preračunavanje jesu koeficijenti pomoću kojih se preračunavaju razlike u vrijednosti istovrsnih nekretnina zbog odstupanja u njihovim obilježjima.

Pod evaluacijom podataka podrazumjeva se evidentiranje obilježja koja utječu na vrijednost nekretnine, evidentiranje daljnjih obilježja nekretnine i evidentiranje drugih obilježja u ovisnosti o osobitostima lokalnog tržišta nekretnina u zbirku kupoprodajnih cijena te izvođenje nužnih podataka iz zbirke kupoprodajnih cijena

Isto tako, još jednom je provedeno pravilo za interkvalitativno izjednačenje, koje propisuje da 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 procjenjivanje katastarske čestice ako razlike u vrijednosti korištenih dodataka i odbitaka za interkvalitativno izjednačenje ne prelazi 40% izlazne vrijednosti.

Na temelju poznatih odnosa na tržištu nekretnina u RH, koristeći opće poznate pokazatelje lokalnog tržišta uz opisana obilježja procjenjivane nekretnine, određujem koeficijente za preračunavanje prema sljedećoj tablici:

**Tablica: Interkvalitativno izjednačenje prema ostalim kvalitativnim karakteristikama**

Međuvremenski i interkvalitativno izjednačena cijena (prema Prilogu 11 Pravilnika) Kn/m <sup>2</sup>	Koeficijent za preračunavanje	Ukupno međuvremenski i interkvalitativno izjednačena cijena Kn/m <sup>2</sup>
690,00	Kp=1,30	897,00
690,00	Kp=1,30	897,00
715,00	Kp=1,30	930,00

U ovom je slučaju koeficijent za preračunavanje odabran empirijski iz razloga što je člankom 12. stavkom 1. Zakona o procjeni vrijednosti nekretnina (NN 78/15) definirano slijedeće: *povjerenstvo pri Županiji, Gradu Zagrebu odnosno velikom gradu obavlja sljedeće zadaće (između ostalog): daje stručne prijedloge i mišljenja u pripremi konačnih zaključaka u vezi s prijedlogom plana približnih vrijednosti, **nužnim podacima** i drugim podacima koji su potrebni za procjenu vrijednosti nekretnina na temelju podataka iz zbirke kupoprodajnih cijena.*

Ovdje se prema članku 4. stavku 20. Zakona o procjeni vrijednosti nekretnina (NN 78/15) pod nužnim podacima podrazumjeva slijedeće: *nužni podatci su podatci za procjenu vrijednosti nekretnine koji se izvode na temelju dovoljnog broja pribavljenih i evaluiranih podataka prikladnih kupoprodajnih cijena, uzimajući u obzir opće vrijednosne odnose, a primarno obuhvaćaju kamatne stope na nekretnine, koeficijente za prilagodbu, indeksne nizove, **koeficijente za preračunavanje** i poredbene pokazatelje.*

S obzirom da Procjeniteljska povjerenstva još ne evaluiraju ulazne podatke iz kojih bi se moglo izračunavati koeficijent za preračunavanje to se uzeo u obzir koeficijent za preračunavanje prema gore odabranom.

S obzirom da Procjeniteljska povjerenstva još ne evaluiraju ulazne podatke iz kojih bi se moglo izračunavati koeficijent za preračunavanje to se uzeo u obzir koeficijent za preračunavanje prema gore odabranom.

Na osnovu gornje tablice proveden je drugi stupanj prilagodbe kroz koeficijent za preračunavanje  $K_p$  gdje se posebna obilježja odabranih uporednih nekretnina (kroz „grubo čišćenje“) prilagođavaju konkretnoj traženoj nekretnini. U ovom slučaju posebna obilježja su: mikrolokacija, makrolokacija, cjenovni blok, veličina uporedne nekretnine.

Prema gornjem objašnjenju proveden je drugi stupanj prilagodbe kroz koeficijent  $K_p = 1,30$ .

#### **10.4. DRUGE ANALIZE SUKLADNO OPĆIM VRIJEDNOSNIM ODNOSIMA NA TRŽIŠTU NEKRETNINA, KAKVOĆI NEKRETNINE I ODABRANOJ METODI I POSTUPKU**

Sve analize sukladne općim vrijednosnim odnosima na tržištu nekretnina, kakvoći nekretnine i odabranoj metodi i postupku, a propisane su Zakonom o procjeni vrijednosti nekretnina (NN 78/15) i Pravilnikom o metodama procjene vrijednosti nekretnina (NN 105/15), su provedene u gornjim točkama.

#### **10.5. STATISTIČKA OBRADA I IZRAČUN S ISKLJUČIVANJEM OSOBNIH I NEUOBICAJENIH OKOLNOSTI**

Neuobičajene okolnosti odražavaju postojanje utjecaja na kupoprodajnu cijenu zbog potrebe ubrzane i/ili prisilne prodaje (ovršni postupak) ili drugog utjecaja koji nije u skladu s definicijom tržišne vrijednosti. Osobne okolnosti su utjecaji na kupoprodajne cijene u okolnostima kada su između ugovornih strana postojale posebne veze, rodbinske veze, gospodarske ili druge vrste veza.

Provjera utjecaja neuobičajenih ili osobnih okolnosti provodi se na temelju članka 4. stavka 1. i to prve rečenice Pravilnika o metodama procjene vrijednosti nekretnina (NN

105/15) gdje stoji da se "utjecaj neuobičajenih okolnosti prepoznaje ako kupoprodajne cijene ili drugi podaci značajno odstupaju od kupoprodajnih cijena i drugih podataka u usporedivim slučajevima" korištenjem metodologije „grubog čišćenja izvadka“.

Utljecaj neuobičajenih okolnosti prepoznaje se ako kupoprodajne cijene ili drugi podaci 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 (medijana) poredbenih nekretnina nakon provođenja međuvremenskog i interkvalitativnog izjednačenja.

Za procjenu vrijednosti nekretnina i izvođenje nužnih podataka koriste se kupoprodajne cijene i drugi podaci kao što su najamnine, zakupnine i troškovi gospodarenja koji nisu pod utjecajem neuobičajenih ili osobnih okolnosti.

Kupoprodajne cijene i drugi podaci koji su pod utjecajem neuobičajenih okolnosti iz stavka 1. ovoga članka ne smatraju se transakcijama po tržišnim uvjetima i nisu pogodne za procjenu vrijednosti nekretnina.

**Tablica: Statistička obrada i izračun**

Međuvremenski i interkvalitativno izjednačena cijena Kn/m <sup>2</sup>	Odstupanje od prosjeka (apsolutno) Kn/m <sup>2</sup>	Odstupanje od prosjeka u %	Kvadrat odstupanja (apsolutnih)
1	2 = Prosjek (medijan) – 1	3 = 2/Prosjek (medijan)	4 = 2 x 2
897,00	11,00	5,08%	121,00
897,00	11,00	15,48%	121,00
930,00	22,00	10,42%	484,00
Prosjek (medijan): ( $\Sigma$ kolona 1)/3 = 908,00	–	–	$\Sigma$ kolona 4 = 726,00

Na osnovu gornje tablice napravljena je računska provjera prema Pravilniku o metodama procjene vrijednosti nekretnina (NN 105/15), a vezan je za značajna odstupanja.

Značajno odstupanje može se odnositi na pojedinačna odstupanja kupoprodajnih cijena koja su veća od  $\pm$  dvostrukog standardnog odstupanja od prosječne kupoprodajne cijene (medijana) poredbenih nekretnina nakon provođenja međuvremenskog i interkvalitativnog izjednačenja (pravilo 2-sigma).

Isto tako, slijedom navedenog je napravljena slijedeća provjera:

- Standardno odstupanje ( $\pm$ ) brojčano:  $\sqrt{(\Sigma \text{ kolona 4})/n - 1} = \sqrt{726,00/2} = 19,00$
- Standardno odstupanje ( $\pm$ ) u postotku:  $19,00/908,00 = 2,09\% < 30\%$  (zadovoljava)
- Pravilo dva – sigma ( $\pm$ ): standardno odstupanje x 2 = 38,00

Prema gornjem tabelarnom izračunu vidimo da pojedinačna odstupanja kupoprodajnih cijena **nisu veća od  $\pm 30\%$**  od prosječne kupoprodajne cijene (medijana) poredbenih nekretnina nakon provođenja međuvremenskog i interkvalitativnog izjednačenja.

Na osnovu navedenog tabelarnog proračuna dobivena je privremena jedinična TVN (tržišna vrijednost nekretnine) prema slijedećem:

- Privremena jedinična TVN iznosi **908,00 Kn/m<sup>2</sup>**

## **11. DRUGE OKOLNOSTI KOJE UTJEČU NA VRIJEDNOST GRAĐEVINE – POSEBNA ZNAČAJNA OBILJEŽJA PROCJENJIVANE NEKRETNINE – ON**

Okolnosti koje utječu na vrijednost građevina i koje već nisu obuhvaćene ili uzete u obzir, uzet će se u obzir odgovarajućim dodatcima ili odbitcima ili na drugi prikladan način. Među druge okolnosti koje utječu na vrijednost građevina ubrajaju se: gospodarsko umanjenoje vrijednosti, natprosječno tekuće održavanje, značajno odstupanje stvarnog od mjerodavnog načina korištenja.

### **11.1. GRAĐEVINSKI NEDOSTACI I GRAĐEVINSKE ŠTETE**

Građevinski nedostaci, općenito prema definiciji, na građevinama nastaju zbog protoka vremena u odnosu na godinu izgradnje, zbog pogrešaka u izvođenju radova te ugradnje elemenata s nedostacima. Građevinski nedostaci mogu nastati i zbog razloga štednje koji ne omogućuju dostizanje propisanih standarda kakvoće za građevinu.

Građevinske štete nastaju vanjskim djelovanjem. U građevinske štete ubrajaju se zapušteno tekuće održavanje, napuknuća, štete prouzročene vodom, bolesti drveta, djelovanjem štetoina. Građevinske štete mogu nastupiti i kao posljedica građevinskih nedostataka.

**Postoje uočeni građevinski nedostaci i građevinske štete koje bi utjecale na izračunatu vrijednost procijenjivane tržišne vrijednosti nekretnine. Navedena točka nije mjerodavna jer se radi o građevinskom zemljištu.**

### **11.2. GOSPODARSKO UMANJENJE VRIJEDNOSTI GRAĐEVINA**

Odbitak zbog gospodarskog umanjenoja vrijednosti građevina može se uzeti u obzir pored uobičajenog umanjenoja u slučaju da je građevina izgubila svoju punu gospodarsku iskoristivost i kod drukčijeg načina korištenja.

Za gospodarsko umanjenoje vrijednosti građevina kao odbitak u obliku postotka u obzir se uzimaju sljedeće okolnosti: vremenski ili svrhom uvjetovano građevinsko oblikovanje kod građevina javne ili gospodarske namjene; neprimjerena izgradnja i tlocrt građevine, neprimjereni razmještaj građevina na katastarskoj čestici; promjena strukture, što podrazumijeva svrhovito otuđivanje kojim nije više zajamčeno ispunjavanje funkcija na temelju oblikovanja i starosti građevine; gospodarsko zastarijevanje.

Gospodarsko umanjenoje vrijednosti vanjskih uređaja i opreme ovisi o gospodarskom umanjenoju vrijednosti građevine.

Sva gospodarska umanjenoja provode se na temelju odnosa predvidivog ostatka održivog vijeka korištenja i održivog vijeka korištenja. Održivi vijek korištenja je broj godina u

kojima je građevinu moguće gospodarski koristiti dopuštenim načinom korištenja uz primjereno održavanje. Održivi vijek korištenja nije vijek trajanja konstrukcije. Gospodarsko zastarijevanje stoga nastaje kada se smanjuju mogućnosti gospodarskog korištenja građevine dopuštenim načinom korištenja odnosno smanjivanjem predvidivog ostatka održivog vijeka korištenja.

**Nema uočenog gospodarskog umanjenja vrijednosti građevina koji bi utjecao na izračunatu vrijednost procijenjivane tržišne vrijednosti nekretnine. Navedena točka nije mjerodavna jer se radi o građevinskom zemljištu.**

### 11.3. NATPROSJEČNO TEKUĆE ODRŽAVANJE

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.

Razlikuje se investicijsko i tekuće održavanje.

Pod tekućim održavanjem građevine smatramo slijedeće radove: popravci ili zamjene el. prekidača, el. sijalica i tome slično; deratizacija, dezinfekcija i dezinfekcija prostorija; redovni pregledi i servisiranje opreme i postrojenja u građevini, instalacija centralnog grijanja, instalacija i uređaja za gašenje požara, gromobranskih instalacija, instalacija vodovoda i kanalizacije, elektroinstalacija, uređaja za nužno svjetlo, uređaja i opreme za klimatizaciju i ventilaciju; čišćenje oluka; popravak ili zamjena brava na ormarima za strujomjere, vodomjere, telefonske i televizijske instalacije; soboslikarski i ličilački radovi, bojanje cjevi; održavanje higijene i čišćenje nogostupa na prilazima građevini.

**Nema uočenog natprosječnog tekućeg održavanja koji bi utjecao na izračunatu vrijednost procijenjivane tržišne vrijednosti nekretnine. Navedena točka nije mjerodavna jer se radi o građevinskom zemljištu.**

### 11.4. ZNAČAJNO ODSUPANJE STVARNOG OD MJERODAVNOG NAČINA KORIŠTENJA

Ako postoji jasno uočljiv nerazmjer između stvarnog korištenja i pravno dozvoljenog korištenja građevine, odnosno tipično korištenje će se putem mogućnosti korištenja nekretnine stvarno ograničiti ili će stvarno korištenje prekoračiti zakonom dozvoljeno korištenje, tada se ta odstupanja uzimaju u obzir umanjenjem ili povećanjem ukupne vrijednosti nekretnine, a sve je potrebno potanko obrazložiti u procjembenom elaboratu.

Visina umanjenja ili povećanja osobito zbog mjere nerazmjera ili zbog predvidivog ostatka održivog vijeka korištenja ovisi o predmetnoj građevini.

**Nema uočenog značajnog odstupanja stvarnog od mjerodavnog načina korištenja koji bi utjecao na izračunatu vrijednost procijenjivane tržišne vrijednosti nekretnine. Navedena točka nije mjerodavna jer se radi o građevinskom zemljištu.**

### 11.5. POVEĆANJA VRIJEDNOSTI NEKRETNINE – ULAGANJA TREĆIH OSOBA KOJA PODIŽU VRIJEDNOST NEKRETNINE



Ulaganja trećih osoba koja podižu vrijednost nekretnine odvojeno se prikazuju u procjembenom elaboratu, ako nisu otplaćena ili poravnata putem ugovorenog nižeg zakupa, pri čemu se u pravilu navode: investicijski troškovi prema godini izgradnje razdvojeno s podacima o vrsti građevinskih zahvata, investicijski zahtjevi, investicijska vrijednost.

**Nema uočenih povećanja vrijednosti nekretnine – ulaganja trećih osoba koja podižu vrijednost nekretnine i koja bi utjecala na izračunatu vrijednost procijenjivane tržišne vrijednosti nekretnine. Navedena točka nije mjerodavna jer se radi o građevinskom zemljištu.**

## **12. TRŽIŠNA VRIJEDNOST NEKRETNINE – TVN**

Tržišna vrijednost nekretnine (TVN) utvrđuje se prema formuli iz uvoda. Prema donjoj tablici posebna značajna obilježja procjenjivane nekretnine su 0,00 jer nije dokazan njihov utjecaj na vrijednost nekretnine kako je iskazano u točkama 11.1, 11.2, 11.3, 11.4 i 11.5.

Prema ranijem izračunu i provjeri imamo za tržišnu vrijednost nekretnine (oznaka TVN)  $6,00 \text{ m}^2 \times 908,00 \text{ Kn/m}^2 = \mathbf{5.448,00 \text{ Kn}}$  ili **5.450,00 Kn**.

Iskazana procijenjena vrijednost provela se zaokruživanjem prema članku 68. stavku 5. Pravilnika o metodama procjene vrijednosti nekretnina (NN 105/15).

## **13. STATISTIČKA OBRADA I IZRAČUN S ISKLJUČIVANJEM NEUOBICAJENIH OKOLNOSTI**

Statistička obrada i izračun uz korištenje medijana, standardnog odstupanja, pravila dva-sigma se koristila kod prethodnih izračuna dok je analiza neuobičajenih okolnosti je već provedena u sklopu „grubog čišćenja izvadka“.

## **14. ZAKLJUČAK S MJESTOM IZRADE, DATUMOM IZRADE, POTPISOM I PEČATOM PROCJENITELJA**

Navedeno je iskazano na prvoj stranici ovog elaborata.

## **15. PRILOZI**

Fotografije, ostala tehnička i pravna dokumentacija (nalazi se u sklopu ostale dokumentacije).

**Prilog sa portala [www.brojevi.hr](http://www.brojevi.hr)**

## **Kako se obračunava porez na promet nekretnina i zemljišta za poduzeća?**

Published by **Bruno Cvitanović** on svibanj 14, 2020

Od 1. siječnja 2015. na snazi su Izmjene i dopune Zakona o PDV-u koje detaljno propisuju promjene u obračunu za porez na promet nekretnina.

# **Kada se obračunava PDV, a kada porez na promet nekretnina?**

## **1) Nekretnina korištena do 2 godine – neovisno o kupcu**

Sve nekretnine koje nisu korištene ili nekretnine kod kojih od datuma prvog korištenja do datuma sljedeće isporuke nije proteklo više od dvije godine oporezive su PDV-om.

## **2) Nekretnina korištena više od 2 godine – kupac obveznik PDV-a**

Nakon razdoblja od dvije godine od prvog korištenja građevine/nekretnine mijenjaju porezni status u status oslobođenih građevina s pravom izbora na oporezivanje (prodavatelj može izabrati da promet bude oporeziv PDV-om). Pravo izbora na oporezivanje mogu iskoristiti samo porezni obveznici u situaciji kada je i kupac nekretnine obveznik PDV-a. Tako si kupac može priznati pretporez u cijelosti (prijenos porezne obveze).

## **3) Nekretnina korištena više od 2 godine – kupac nije obveznik PDV-a**

Kada porezni obveznik, koji je koristio pretporez pri nabavi ili gradnji, prodaje nekretninu osobi koja nije porezni obveznik, u razdoblju od deset godina treba provesti ispravak pretporeza. To se odnosi na slučaj kada prodavatelj izabere da promet ne bude oporeziv PDV-om.

Godišnji ispravak pretporeza iznosi 1/10 svote PDV-a koji je bio priznat pri nabavi ili gradnji građevine/nekretnine. Ispravak odbitka pretporeza propisan je Zakonom i Pravilnikom o PDV-u. Treba napomenuti da, ako isporuka nije oporeziva PDV-om, onda je oporeziva kroz porez na promet nekretnina.

# **Kako se oporezuje prodaja zemljišta?**

Promet zemljišta oslobođen je PDV-a. Izuzetak je građevinsko zemljište koje je oporezivo PDV-om po stopi od 25 %.

Kada se građevinsko zemljište isporučuje bez građevine uvijek je oporezivo PDV-om, ako je prodavatelj obveznik PDV-a. Ako prodavatelj nije obveznik PDV-a, promet se oporezuje kroz porez na promet nekretnina po stopi od 3 %.

Ako je prodavatelj poljoprivrednog zemljišta porezni obveznik, a kupac fizička osoba, isporuka je oslobođena PDV-a prema Zakonu o PDV-u. Tada će zemljište biti oporezivo prema Zakonu o porezu na promet nekretninama po stopi do 3 %.

Na koncu, savjetujemo da provjerite mogućnost obračuna PDV-a prema naplaćenim naknadama, umjesto prema izdanim računima. Možda to može unaprijediti vašu likvidnost?



### **Bruno Cvitanović**

Kao direktor Brojevi d.o.o., savjetujem poduzeća, obrte i neprofitne organizacije u području računovodstva i poslovanja.