

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

VJEŠTAK JE OSIGURAN OD PROFESIONALNE ODGOVORNOSTI NA IZNOS OSIGURANJA
OD 1.600.000 KN KOD OSIGURAVAJUĆEG DRUŠTVA ALLIANZ ZAGREB d.d.
HR-10000 ZAGREB TINA UJEVIĆA 5 GSM: 091/201 1283
www.graditeljski-vjestak.com E-mail: info@graditeljski-vjestak.com

REPUBLIKA HRVATSKA
TRGOVAČKI SUD U ZAGREBU

OVRŠNI PREDMET

POSL. BROJ:	81. Ovr-55/2023 (ranije: spis Općinskog suda u Gospiću poslovni broj Ovr-26/2021)
OVRHOVODITELJ:	CREDO BANKA d.d. U STEČAJU IZ SPLITA
OVRŠENIK:	ŠIMECKI d.o.o. U STEČAJU IZ ZAGREBA
RADI:	PRISILNOG OSTVARENJA NOVČANE TRAŽBINE U IZNOSU OD 631.035,08 EUR/4.754.533,83 KN
OČEVID:	00. STUDENOG 2023. GOD. U 10.00 H
NALAZ I MIŠLJENJE:	PROCJENA TRŽIŠNE VRIJEDNOSTI NEKRETNINE NALAZI SE NA SLIJEDEĆOJ STRANICI

**ZAKLJUČAK S MJESTOM IZRADE, DATUMOM IZRADE, POTPISOM I PEČATOM
IZRAĐIVAČA. UTVRĐIVANJE TRŽIŠNE VRIJEDNOSTI NEKRETNINA, U VLASNIŠTVU
OVRŠENIKA NALAZI SE NA SLIJEDEĆOJ STRANICI**

ZAKLJUČAK S MJESTOM IZRADE, DATUMOM IZRADE, POTPISOM I PEČATOM IZRAĐIVAČA. UTVRĐIVANJE TRŽIŠNE VRIJEDNOSTI NEKRETNINA, U VLASNIŠTVU OVRŠENIKA:

- NEPLODNO, ZGRADA I EKONOMSKO DVORIŠTE, POVRŠINE OD 633 ČHV, UPISANO U ZK. UL. BROJ 2054 K.O. ŠTIKADA (ZK.UL.BR. 1054 K.O. ŠTIKADA – VIDI NAPOMENA VJEŠTAKA 2) KOD OPĆINSKOG SUDA U GOSPIĆU – ZEMLJIŠNOKNJIŽNI ODJEL U GRAČACU IZNOSI 669.960,00 EUR ILI 5.047.813,60 KN (TEČAJ 1 EUR = 7,53450 KN).
- NAPOMENA VJEŠTAKA 1: U SUDSKOM ZADATKU JE POGREŠNO NAVEDEN ZK ULOŽAK TJ. NAVEDEN JE ZK.UL.BR. 2054 KOJI NE ODGOVARA NJEGOVOM SADRŽAJU (VIDI PRILOG 2 OVOG ELABORATA NALAZA I MIŠLJENJA). OVDJE SE RADI O ZK.UL.BR. 1054 (VIDI PRILOG 3 OVOG ELABORATA NALAZA I MIŠLJENJA).
- NAPOMENA VJEŠTAKA 2: PREMA SUDSKOM ZADATKU RADI SE O ZEMLJIŠTU VELIČINE $633,00 \text{ ČHV} \times 3,5966 = 2.276,65 \text{ M}^2$ ŠTO NE ODGOVARA ZK ULOŠKU (PRILOG 3 OVOG ELABORATA NALAZA I MIŠLJENJA) U KOJEM JE NAVEDENO DA JE VELIČINA KOMPLETNOG ZEMLJIŠTA $2.100,00 \text{ M}^2$,
- NAPOMENA VJEŠTAKA 3: PRETRAGA KATASTRA (PRILOG 4 I PRILOG 5 OVOG ELABORATA NALAZA I MIŠLJENJA) JE POKAZALA DA JE KATASTARSKI ULOŽAK POTPUNO JEDNAK ZK ULOŠKU PO POVRŠINI ZEMLJIŠTA I TLOCRTNOJ POVRŠINI OBJEKTA,
- NAPOMENA VJEŠTAKA 4: PREMA ZK ULOŠKU JE NAVEDENO DA JE TLOCRTNA POVRŠINA ZGRADE $2.100,00 \text{ M}^2$. MEĐUTIM NAVEDENO JE PROVJERENO IZMJEROM NA TERENU I IZ KATASTRA I UTVRĐENO JE DA JE TLOCRTNA VELIČINA OBJEKTA TVORNICE $864,50 \text{ M}^2$. PREDMETNA DIMENZIJA ODGOVARA SITUACIJI NA TERENU JER JE VJEŠTAK PROVEO KONTROLNU IZMJERU OBJEKTA. ISTO TAKO JE U KATASTARSKOM PLANU (PRILOG 7 OVOG ELABORATA NALAZA I MIŠLJENJA) PROVJERENA DIMENZIJA ZEMLJIŠTA I UTVRĐENO JE DA SE (ZBOG NEPRAVILNOSTI ZEMLJIŠTA) MOŽE UZETI U OBZIR KATASTARSKA IZMJERA KOJA IZNOSI $2.100,00 \text{ M}^2$,
- NAPOMENA VJEŠTAKA 5: SLIJEDOM NAVEDENOG ĆE SE U OVOM ELABORATU NALAZA I MIŠLJENJA NA OKOLNOST TRŽIŠNE VRIJEDNOSTI NEKRETNINE UZETI U OBZIR TLOCRTNA VELIČINA OBJEKTA OD $864,50 \text{ M}^2$, A VELIČINA ZEMLJIŠTA OD $2.100,00 \text{ M}^2$,

- **NAPOMENA VJEŠTAKA 6:** USPOSTAVLJEN JE TELEFONSKI KONTAKT SA OVRŠENIKOM – PUNOMOĆNIK STEČAJNE UPRAVITELJICE ODVJ. DOMAGOJ JAVOROVIĆ (U SVEZI PREGLEDA NEKRETNINE I DOSTAVE DODATNE TEHNIČKE DOKUMENTACIJE). MEĐUTIM ISTI JE DANA 24. 11. 2023. GODINE ISKAZAO „DA NEMAJU NIKAKVU DOKUMENTACIJU NITI DRUGA SAZNANJA U IME STEČAJNE UPRAVITELJICE OVRŠENIKA“. ISTO TAKO, JE PROSLIJEDIO ZAHTJEV PREMA ZAPOSLENIKU OVRHOVODITELJA (LONČAR), MEĐUTIM NITI OD NJEGA SE NISU MOGLE DOBITI NIKAKVE TEHNIČKE INFORMACIJE,
- **NAPOMENA VJEŠTAKA 7:** DANA 28. 11. 2023. GODINE OVRŠENIK – PUNOMOĆNIK STEČAJNE UPRAVITELJICE ODVJ. DOMAGOJ JAVOROVIĆ JE OBAVIJESTIO DA NITI OVRHOVODITELJ NITI OVRŠENIK NEMAJU NIKAKVU TEHNIČKU DOKUMENTACIJU NITI KONTAKT OSOBU KOJA BI VJEŠTAKA PUSTILA U PROSTOR KOJI JE PREDMET OVRHE. ODVJ. DOMAGOJ JAVOROVIĆ JE VJEŠTAKA OBAVIJESTIO „DA ISTI NEMAJU NIKAKVU DOKUMENTACIJU I DA JE PROCJENU TOG OBJEKTA 2010. GODINE RADIO VJEŠTAK ING. ZRINOSLAV CERANAC I DA JE POTREBNO NJEMU SE OBRATITI“. S TIM U SVEZI KONTAKTIRAN JE VJEŠTAK ING. ZRINOSLAV CERANAC MEĐUTIM DANA 07. 12. 2023. GODINE IMENOVANI VJEŠTAK JE JAVIO „DA NEMA VIŠE TU PROCJENU, KOJA JE BILA NARUČENA OD CREDO BANKE IZ 2010. GODINE, JER JE IMAO VIRUS U KOMPJUTERU I VIŠE TIH PODATAKA NEMA“.
- **NAPOMENA VJEŠTAKA 8:** BEZ OBZIRA NA TOČKU V. SUDSKOG RJEŠENJA I SVE OSTALE ZAMOLBE PREMA STRANKAMA PROVEDEN JE SAMOSTALNI VJEŠTAČKI OČEVID, SA PREGLEDOM NEKRETNINE I FOTOGRAFIRANJEM DANA 07. 12. 2023. GODINE U 10.00 SATI. TAKVO VJEŠTAČKO POSTUPANJE JE U SKLADU SA ZPP-om (ČL. 10 I ČL. 259) I PRAVILNIKOM O STALNIM SUDSKIM VJEŠTACIMA (NN 38/14, 123/15, 29/16 I 61/19).
- **NAPOMENA VJEŠTAKA 9:** NA GORE NAVEDENOM VJEŠTAČKOM OČEVIDU ZATEČEN JE DEVASTIRANI OBJEKT KOJI JE NEKADA IMAO FUNKCIJU TVORNICE NA KOJEM JE UOČENO PROPADANJE ZIDOVA I KROVA SA VELIKIM UTJECAJEM ATMOSFERILIJA JER SU PROZORI RAZBIJENI I UNUTRAŠNJOST JE IZLOŽENA VJETRU I KIŠI. PREMA TEHNIČKOM RAZGOVORU SA NEPOSREDNIM SUSJEDIMA USTANOVLJENO JE DA U OBJEKTU NITKO NE BORAVI NITI PROIZVODI OD RATNIH GODINA. TO ZNAČI DA JE OBJEKT BEZ PROIZVODNJE I OSTALIH POSLOVNIH UVJETA CCA 30-TAK GODINA. ISTO TAKO JE USTANOVLJENO DA OBJEKT NEMA OSNOVNE KOMUNALNE PRIKLJUČKE NITI UNUTRANJE INFRASTRUKTURNE RAZVODE PA SE VRIJEDNOST ISTIH NEĆE UZETI U OBZIR. BEZ OBZIRA NA DEVASTACIJU OBJEKTA, MIŠLJENJE JE VJEŠTAKA, DA SE POTENCIJAL OBJEKTA MOŽE ISKORISTITI U SMISLU ZADRŽAVANJA POSTOJEĆEG

**OBJEKTA (BEZ RUŠENJA) UZ PRIMJERENE METODE SANACIJE. SVE JE TO
JER JE OBJEKT DOBRO GRAĐEN (OSNOVNA KONSTRUKCIJA JE AB
KONSTRUKCIJA) I S OBZIROM NA STAROST OBJEKTA (UKUPNA STAROST 48
GODINA S OBZIROM DA GRAĐEVINSKA DOZVOLA DATIRA IZ 1975. GODINE).**

Iskazana procijenjena vrijednost provela se zaokruživanjem prema članku 68. stavku 5. Pravilnika o metodama procjene vrijednosti nekretnina (NN 79/14). Ovaj elaborat nalaza i mišljenja vještaka izrađen je u PDF formatu potpisan je elektronskim certificiranim potpisom i poslan Nadležnom sudu 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, 28. prosinca 2023. god.

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

ZLATK
O
OMER
HODŽI
Ć

Digitally
signed by
ZLATKO
OMERHODŽI
Ć
Date:
2023.12.26
16:20:41
+01'00'

1. OPĆI PODACI O PROCJENJIVANOJ NEKRETNINI, SVRSI I PROCJENITELJU

Opći podaci o procjenjivanoj nekretnini:	Sve prema detaljnom opisu na str. 2 ovog elaborata nalaza i mišljenja.
Svrha:	Tržišna procjena nekretnine u svrhu provođenja ovršnog 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 zahtjeva Zlatka 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 Zagreba, Tina Ujevića 5, ponovno se imenuje stalnim sudskim vještakom za **GRADITELJSTVO I PROCJENU NEKRETNINA** na vrijeme od četiri godine, računajući od 26. studeni 2020.

Obrazloženje

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

Nakon što je utvrđeno da su ispunjeni uvjeti iz čl. 2. Pravilnika, riješeno je kao u izreci.

PREDSJEDNIK SUDA
Ivan Turudić, univ.spec.crim.



O tome obavijest:
1. Zlatko Omerhodžić
2. Ministarstvo pravosuđa i uprave
3. U spis

Izradio: mr. Zlatko Omerhodžić, dipl.ing.građ.
Stalni sudski vještak za graditeljstvo i procjene nekretnina
Zagreb Tina Ujevića 5 mob. 091/201-1283

3. POPIS PRIMIJENJENIH PROPISA TE KORIŠTENE STRUČNE I ZNANSTVENE LITERATURE

Prilikom izrade ovog Nalaza i mišljenja korišteni su slijedeći propisi, stručna i znanstvena literatura:

- Sudski spis poslovni broj 81. Ovr-55/2023,
- 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, 125/19),
- Zakon o prostornom uređenju (NN 153/13),
- Zakon o normizaciji (NN 80/13),
- Zakon o energetske učinkovitosti (NN 127/14),
- Pravilnik o energetskim pregledima građevina i energetskom certificiranju (NN 88/17),
- Tehnički propis o racionalnoj uporabi energije i toplinske zaštiti u zgradama (NN 128/15, 70/18, 73/18, 86/18),
- Odluka o komunalnom doprinosu (Službeni glasnik Općine Gračac 01/2019),
- Uredba o visini vodnog doprinosa (NN 78/10, 76/11, 19/12, 151/13, 83/15, 42/19),
- Odluka o donošenju Izmjena i dopuna Prostornog plana uređenja Općine Gračac (Službeni glasnik Općine Gračac 03/2022),
- Burza nekretnina 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 ovršnog postupka.
Dan vrednovanja:	Dan vrednovanja predstavlja datum na koji se odnosi procjena vrijednosti nekretnine. Prema navedenoj definiciji za dan vrednovanja je odabran: 07. 11. 2023. godine.
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: 07. 12. 2023. godine. 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 nekretnine:	Iz ISPU sustava je ustanovljeno da predmetni objekt ima građevinsku dozvolu iz 1975. godine i da je građenje započelo 1975. godine (starost objekata 48 godina).
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 čest. zem. 5340 k.o. Štikada na adresi Gospička u Gračacu na kućnom broju 21 . 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 opisan je u točki 4. ovog Elaborata (opis procjenjivane nekretnine).
Priložene karakteristične fotografije:	Karakteristične fotografije sa očevida priložene su u prilogu u drugom dijelu Elaborata.
Stvarno stanje procjenjivane nekretnine:	Stvarno stanje procjenjivane nekretnine je vrlo loše s obzirom da je investicijsko i tekuće održavanje vršeno neredovito .
Obilježja okolnih nekretnina:	Obilježja okolnih nekretnina su slična kao obilježja predmetne nekretnine. To je zato što se nekretnina nalazi u području slobodno stojećih građevina koje su za stambene i poslovne potrebe.
Druge odlučne činjenice:	a) Druge odlučne činjenice ocijenjene su dobrim radi slijedećih karakteristika: -Nekretnina je u blizini pruge, -Nekretnina se nalazi u blizini glavne prometnice koja povezuje Gospić i Gračac. b) Druge odlučne činjenice ocijenjene su lošim radi slijedećih karakteristika: -Navedeno u NAPOMENA VJEŠTAKA u uvodnom dijelu.

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 I kategorije 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 izgrađeni dio građevinskog područja (žuto obojano).
Način korištenja i uređenje površina:	Prema Prostornom planu uređenja, način korištenja i uređenje površina predmetne lokacije pripada urbanim pravilima oznake izgrađeni dio građevinskog područja (žuto obojano).
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, nisu vještački uočeni na predmetnoj nekretnini. Isto tako utvrđena je hipoteka na nekretnini (u tijeku je ovršni postupak) koja utječe na financiranje, ali 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. Prema uvidu u važeći Prostorni plan uređenja izgrađena obiteljska kuća se nalazi u građevinskoj zoni (izgrađeno građevinsko zemljište). Iz ISPU sustava je ustanovljeno da predmetni objekt ima građevinsku dozvolu iz 1975. godine i da je građenje započelo 1975. godine (starost objekata 48 godina). Što se tiče priključaka građevina nije priključena gradske komunalne sustave.
Akti o gradnji:	Pod aktima o gradnji podrazumjevaju se građevinska dozvola i uporabna dozvola definirane Zakonom o gradnji (NN 153/13). Sve ostalo vidi u doprinosima i priključcima.

Položajna obilježja:	Položajna obilježja su obilježja nekretnine koja se odnose na prometnu povezanost, položaj stambenih i poslovnih sadržaja, kao i utjecaj okoliša. a) Prometna povezanost nekretnine ocijenjena je dobrom radi slijedećih karakteristika: -pristup do nekretnine, -udaljenost do sredstava javnog gradskog prijevoza. b) Položaj nekretnine ocijenjen je dobrim radi slijedećih karakteristika: -svrha.
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 vrijeme čekanja = 0 godina .
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 izračunu dobiven je OOVK = 18 god. , a sve prema Prilogu 3 u drugom dijelu Elaborata.

Daljnja obilježja nekretnine – izgrađena građevna čestica

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.

Stanje građevine:	Stanje građevine je vrlo loše zato što je investicijsko i tekuće održavanje vršeno neredovito .
Namjena građevine:	Poslovno – industrijski objekt namijenjen za stalno poslovanje .
Godina građenja građevine:	Iz ISPU sustava je ustanovljeno da predmetni objekt ima građevinsku dozvolu iz 1975. godine i da je građenje započelo 1975. godine (starost objekata 48 godina).

Način gradnje građevine:	Klasičan tehnološki način gradnje uz uporabu standardiziranih građevinskih materijala, proizvoda i opreme za vrijeme gradnje.
Oblikovanje građevine:	Oblikovanje građevine – stambene zgrade je tako da se skladno uklapa u okolni prostor, kako po gabaritima tako i po detaljima i materijalima. Kod izvedbe građevine oblikovni elementi su međusobno usklađeni uz istovremeno postignutu specifičnost. Građevina je, isto tako, oblikovana na način da oblikovanjem, materijalima i odnosom prema okruženju jasno ukazuje na sadržaje i namjenu same građevine.
Veličina građevine:	Netto korisna površina građevine iznosi 1.521,52 m² NKP-a .
Opremljenost građevine:	Pod opremom se podrazumjevaju pojedinačni uređaji, strojevi, procesne instalacije i drugi proizvodi od kojih se sastoji postrojenje ili su samostalno ugrađeni u građevinu radi tehnološkog ili drugog procesa kojemu je namijenjena građevina. Građevina nije opremljena sanitarnom i kuhinjskom opremom (devastirano).
Energetska svojstva građevine:	Pod energetske svojstvom građevine podrazumjeva se izračunata ili izmjerena količina energije potrebna za zadovoljavanje potreba za energijom prilikom karakteristične uporabe zgrade, a koja među ostalim uključuje energiju koja se koristi za grijanje, hlađenje, ventilaciju, pripremu tople vode i osvjetljenje. Na temelju navedenog nije vještački uočeno da je za građevinu izračunata ili izmjerena količina energije potrebna za zadovoljavanje potreba za energijom prilikom karakteristične uporabe zgrade (energetska analiza sa analizom energetske svojstava građevine se provodi u sklopu ishođenja energetskog certifikata što nije predmet ove procjene).
Energetski razred građevine:	Energetski razred građevine jest indikator energetske svojstava građevine koji se za stambene građevine izražava preko godišnje potrebne toplinske energije za grijanje za referentne klimatske podatke svedene na jedinicu ploštine korisne površine građevine Ak, a za nestambene građevine preko relativne vrijednosti godišnje potrebne energije za grijanje. Za građevinu nije ishođen energetski certifikat prema Pravilniku o energetskim pregledima građevina i energetskom certificiranju zgrada (NN 48/14, 150/14). Na temelju navedenog nije vještački uočeno da je definiran niti utvrđen energetski razred građevine (energetska analiza sa analizom energetskog razreda građevine se provodi u sklopu ishođenja energetskog certifikata što nije predmet ove procjene).

Prinos od korištenja građevine:	Prinos od korištenja građevine 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. Predmetna nekretnina se koristi za stambene potrebe i ne ostvaruje prihod od korištenja (najamnine, zakupnine i naknade) te na taj način nije ostvaren prinos od korištenja građevine.
---------------------------------	--

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 naselja. Značajke koje upućuju na pogodna poljoprivredna zemljišta su: a) blizina područja koja su već urbanistički uređena, b) područja za koja se očekuje daljnji urbanistički razvoj,

	<p>c) naročite privlačne snage okolnih područja ili lijepog krajobraznog okoliša s dobrom prometnom povezanosti s urbanim aglomeracijama,</p> <p>d) kupci katastarskih čestica nisu poljoprivrednici,</p> <p>e) način korištenja nije vezan za poljodjelstvo.</p> <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: Utvrđenje ostatka održivog vijeka korištena građevine (OOVK) prema Prilogu 10. Pravilnika o metodama procjene vrijednosti nekretnina NN 105/15

Predvidivi ostatak održivog vijeka korištenja građevine (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.

Održivi vijek korištenja (OVK) građevine je kod pravilnog gospodarenja građevinom gospodarski vijek korištenja građevina, odnosno broj godina tijekom kojih se pretpostavlja da će biti moguće gospodarski opravdano korištenje građevine sukladno njezinoj namjeni uz primjereno i redovito održavanje.

Analiza FK matrice – faktor korištenja

Procjenu predvidivog ostatka održivog vijeka korištenja (OOVK) moguće je provesti prema postupku faktora korištenja (FK) kao stupnja uporabivosti koji navodi u kojoj mjeri zgrada odgovara i dalje može odgovarati zahtjevima za suvremenim uvjetima stanovanja i rada, tj. u kojoj mjeri trajno i ekonomično može ispunjavati svrhu korištenja zgrade.

Tablica: Analiza FK matrice – faktor korištenja

Rb	Opis	A lokacija/tržište	B zgrada općenito	C stanje zgrade
1	Uporabivost u potpunosti i dugoročno dana/osigurana	-izvršna lokacija (*) -velika potražnja za vrstom zgrade -skoro nema/nema ponude	-vrlo dobra infrastruktura -vrlo dobro oblikovanje -dobra prostorna organizacija -visoka fleksibilnost	-nema oštećenja -puna stabilnost -puna uporabivost -daljnje korištenje nije smanjeno
2	Uporabivost dovoljna i dugoročnije dana/osigurana	-vrlo dobra lokacija (*) -redovita potražnja za vrstom zgrade -mala ponuda	-vrlo dobra infrastruktura -vrlo dobro oblikovanje -dobra prostorna organizacija -dovoljna fleksibilnost	-mala oštećenja -puna stabilnost -još dobra uporabivost -daljnje korištenje jedva smanjeno
	Uporabivost smanjena, ali	-dobra lokacija (*)	-dovoljna	-jasna oštećenja

3	srednjoročno dana/osigurana	-još postoji potražnja za vrstom zgrade -dovoljna ponuda	infrastruktura -prosječno oblikovanje -prosječna prostorna organizacija -umjerena fleksibilnost	-smanjena stabilnost -prosječna uporabivost -daljnje korištenje smanjeno
4	Uporabivost dana/osigurana ograničeno	-umjerena lokacija (*) -mala potražnja za vrstom zgrade -bogata ponuda	-dovoljna infrastruktura -umjereno oblikovanje -umjerena prostorna organizacija -mala fleksibilnost	-jasna oštećenja -smanjena stabilnost -smanjena uporabivost -daljnje korištenje jasno smanjeno
5	Uporabivost kratkoročno dana/osigurana	-loša lokacija (*) -jedva postoji/ne postoji potražnja za vrstom zgrade -velika ponuda	-nedovoljna infrastruktura -umjereno oblikovanje -nedovoljna prostorna organizacija -bez fleksibilnosti	-znatna oštećenja -smanjena stabilnost -nedovoljna uporabivost -daljnje korištenje samo kratkoročno

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

Odabrano: A (3), B (5), C (3) pa je prema toj analizi odabrano **FK = 5,0**

Izračun

Prema čl. 17. Pravilnika o metodama procjene vrijednosti nekretnina NN 105/15

Godina procjene: 2023. godina (mjerodavan je dan vrednovanja)

Godina izgradnje: 1975. godina

Starost G: 2023. god. – 1975. god. = 48 godina (na dan vrednovanja)

OVK: Odabrano 90 godina (Pravilnik, Prilog 9)

Relativna starost Rs: $R_s = G/OVK = 48/90 = 0,53$ (53%)

Faktor korištenja FK: 5,0 (Pravilnik, Prilog 10)

OOVK: Prema $R_s = 53\%$ i $FK = 5,0$ odabrano 20% ili $0,20 \times 90$ god. = **18,0 god.** (Pravilnik, Prilog 10)

Zamjenska starost Gz: $OVK - OOVK = 90$ god. – 18 god. = 72 godine

Linearno umanjeње: $Gz/OVK = 72/90 = 0,80\%$ odabrano **80%**

Prilog 3: Veličina građevine – tlocrtna površina Tp – GBP (građevinska bruto površina) – NKP (netto korisna površina) – V volumen građevine

Za potrebe procjene vrijednosti građevina, površine prostora u građevinama se definiraju i proračunavaju prema postupcima iz Hrvatske norme za površinu i obujam građevina HRN ISO 9836:2011 i Priloga 1 Pravilnika o metodama procjene vrijednosti nekretnina NN 105/15 u skladu sa čl. 5 prema sljedećem:

Veličina građevine – tlocrtna bruto površina Tp: 864,50 m²

Veličina građevine – GBP: 864,50 m² bruto površine x 0,80 x 2 etaže + 864,50 m² bruto površine x 0,20 x 3 etaže = 1.383,20 m² + 518,70 m² = 1.901,90 m² GBP-a

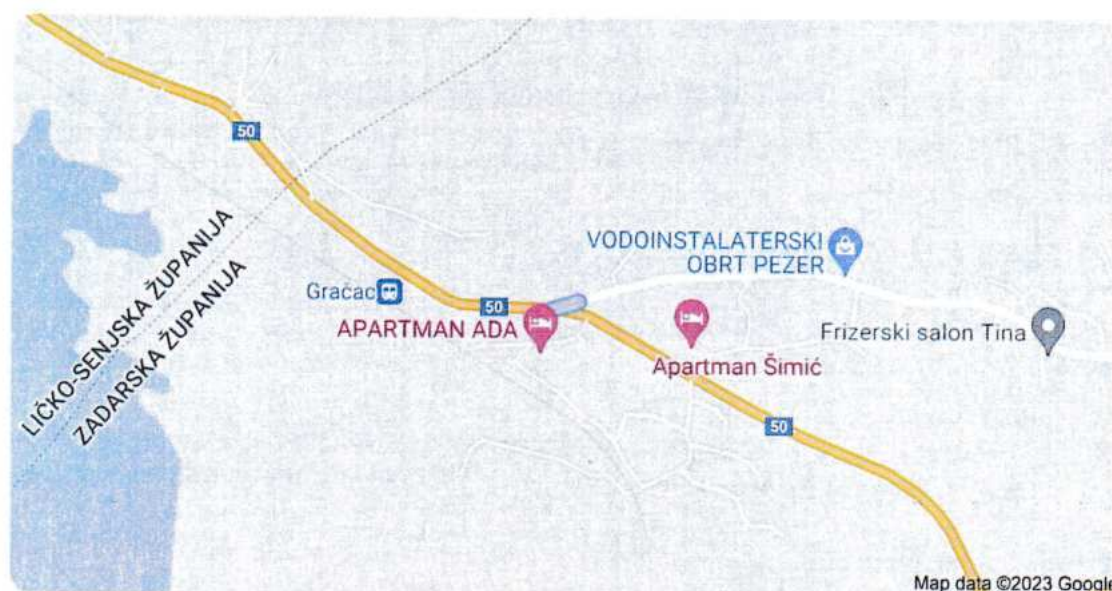
Veličina građevine – NKP: $1.901,90 \text{ m}^2 \text{ GBP-a} \times 0,80 \text{ (odnos brutto/netto)} = 1.521,52 \text{ m}^2 \text{ NKP-a}$

Napomena: prema uvidu na terenu utvrđeno je da se kompletna zgrada sastoji od industrijskog dijela i uredskog dijela. Prema procjeni vještaka 70% do 80% površine otpada na industrijski dio i ima 2 etaže (zbog visine prostora) dok se uredski dio prostire na 3 etaže.

Veličina građevine – volumen V: $864,50 \text{ m}^2 \text{ (tlocrtna brutto površina)} \times 9,00 \text{ m}^1 \text{ (visina)} = 7.780,50 \text{ m}^3$

Prilog 4: Grafički prikaz i lokacija procjenjivane nekretnine u širem okruženju

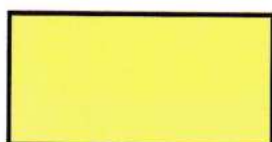
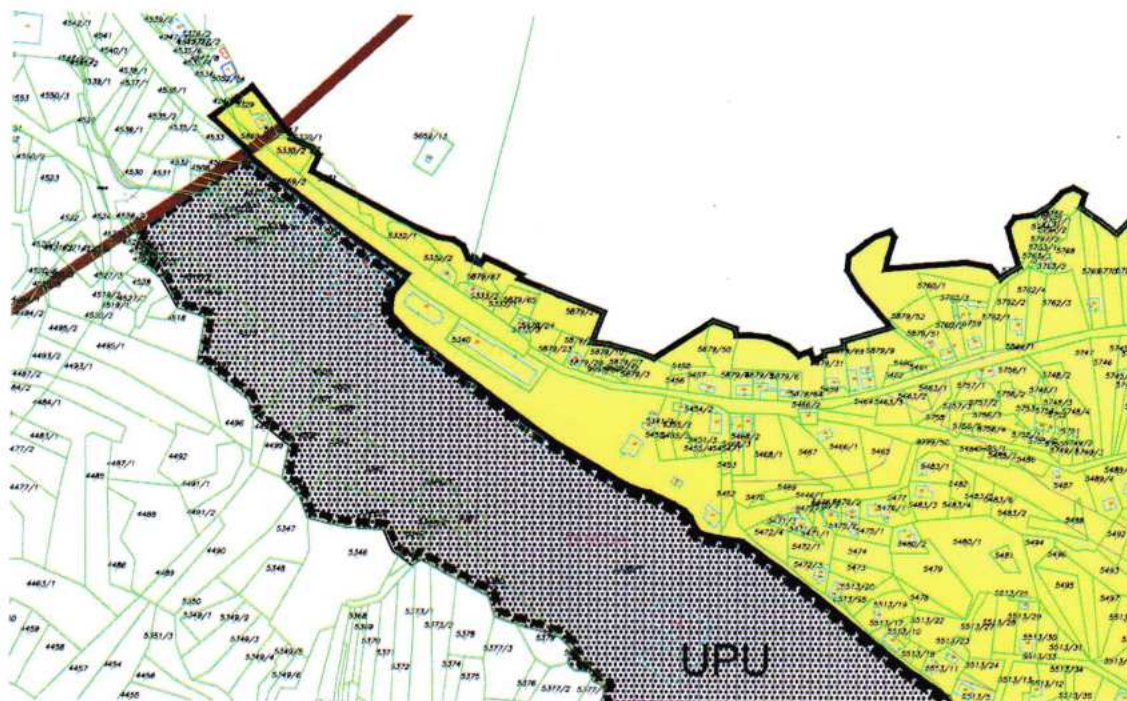
Grafički prikaz i lokacija procjenjivane nekretnine u širem okruženju izvršen je na temelju izvadka iz sustava ARKOD tj. Nacionalni sustav identifikacije zemljišnih parcela u Republici Hrvatskoj (www.arkod.hr), prema slijedećem:



Gospička
23440, Gračac

Prilog 5: Grafički prikaz iz Prostornog plana uređenja

Grafički prikaz iz Prostornog plana uređenja izvršen je na temelju prikaza Prostornog plana uređenja predmetne makrolokacije objavljenog na webu, prema slijedećem:



izgrađeni dio građevinskog područja

Prilog 6: Tekstualni prikaz iz Prostornog plana uređenja

Tekstualni prikaz iz Prostornog plana uređenja izvršen je na temelju tekstualnog opisa objavljenog na webu, prema slijedećem:

„Službeni glasnik Općine Gračac“
broj 3 2. svibnja 2022. godine Godina: X

Uvjeti za gradnju gospodarskih, poslovnih i turističkih zgrada unutar građevinskog područja naselja

Članak 69.

Članak 37. mijenja se i glasi:

Osim stanovanja u građevinskom području naselja Planom se dozvoljava izgradnja gospodarskih, poslovnih i turističkih zgrada.

Članak 70.

Članak 39. mijenja se i glasi:

Gospodarske i poslovne djelatnosti u funkciji pružanja usluga lokalnom stanovništvu (sadržaji trgovine, servisno-uslužnog karaktera, manjih proizvodnih pogona i sl.), u pravilu su locirane unutar građevinskog područja naselja kao samostalni objekti.

Također su u sklopu planiranih građevinskih područja naselja dozvoljene slijedeće manje proizvodne djelatnosti:

- mala proizvodnja finalnih dijelova industrijskih proizvoda, drva, tekstila, metaloprerade, građevinarstva i sl.
- mali pogoni za finalizaciju i pakiranje prehrambenih, kozmetičkih i sličnih proizvoda
- stolarski, kamenorezački, staklarski, keramičarski, limarski, vodoinstalaterski, plastičarski i slični pogoni maloga kapaciteta

Sve navedene građevine moraju imati osiguran priključak na prometnu površinu i elektroopskrbni sustav naselja, te uređaje za opskrbu vodom i zbrinjavanje otpadnih voda.

Članak 71.

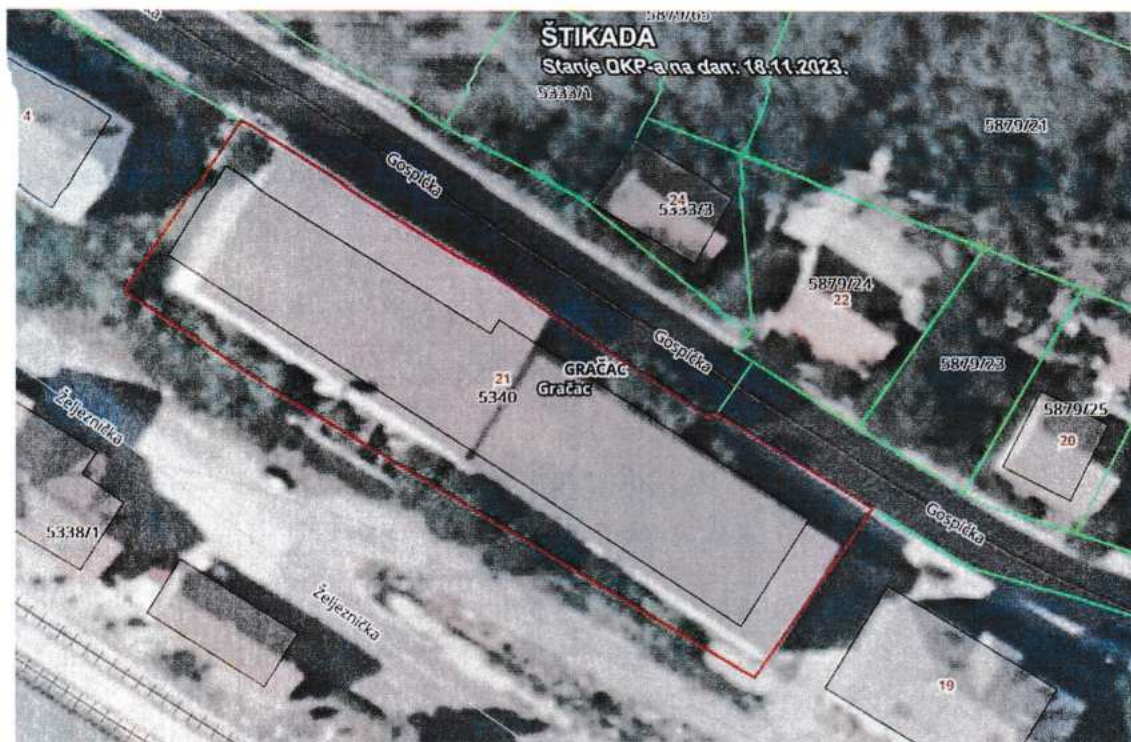
Članak 40. mijenja se i glasi:

Planom su definirani sljedeći uvjeti izgradnje građevina sa sadržajem gospodarskih i poslovnih djelatnosti u funkciji pružanja usluga lokalnom stanovništvu:

- veličina parcele 300 - 1000 m²
- max. visina objekta 9,0 m, te max. katnosti Po+S/Pr+1
- max. koeficijent izgrađenosti 0,3
- max koeficijent iskoristivosti 0,9

Prilog 7: Grafički prikaz iz geoportala

Grafički prikaz iz geoportala izvršen je na temelju tog prikaza predmetne mikrolokacije objavljenog na webu, prema slijedećem:



Prilog 8: Izvadci sa cijenama nekretnina iz sustava eNekretnine

Zatražen je Izvadak sa cijenama nekretnina iz sustava Služba za vrednovanje Zadarske Županije. Međutim na osnovu tog zahtjeva predmetna Služba je odgovorila „da nije u posjedu odgovarajućih kupoprodajnih cijena (Prilog 8 ovog elaborata nalaza i mišljenja).

S obzirom da nema podataka dobivenih iz Zadarske Županije to se preuzeo sistem korištenja cjenovnog bloka iz sustava eNekretnina za građevinsko zemljište prema slijedećem:

Prema članku 4. Zakona o procjeni vrijednosti nekretnina (NN 78/15), imamo definiciju cjenovnih blokova, prema slijedećem: „cjenovni blokovi su grupe katastarskih čestica koje prema lokalnim uvjetima na tržištu nekretnina postižu sličnu cijenu”.

Izvadak sa cijenama nekretnina – cjenovni blok iz sustava eNekretnine (<https://nekretnine.mgipu.hr>) dobiven je prema slijedećem:



Iz gornjeg izvadka sa cjenovnim blokovima vidljivo je da se zemljište nalazi u zoni „Gračac – građevinsko“ sa oznakom „S“ kao stambene zone (Napomena: u prostornom planu se koristi izraz mješovita gospodarsko – stambena zona), oznakom zemljišta I kategorije i cijenom građevinskog zemljišta, u tom cjenovnom bloku, od 19,09 EUR/m² zemljišta (zaokruženo 19,10 EUR/m²).

Ovdje se pod I. kategorijom zemljišta obuhvaćaju katastarske čestice na kojima su ispunjeni uvjeti za izdavanje građevinske dozvole prema posebnom zakonu kojim se uređuju pitanja gradnje.

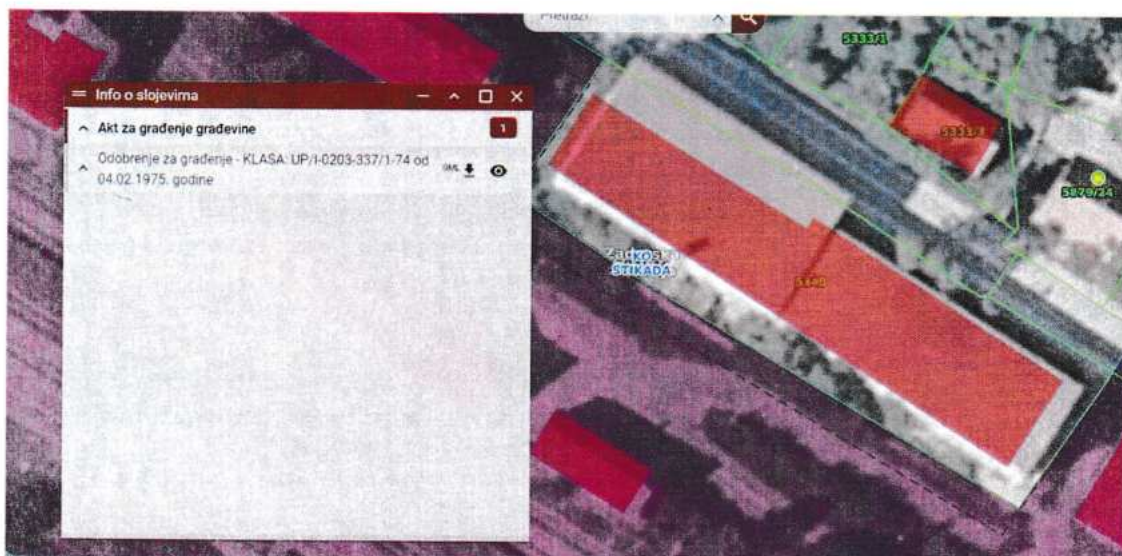
Prema izvadku iz sustava eNekretnina, gdje su analizirani cjenovni blokovi, utvrđeno je da cjenovni blok datira iz I. kvartala 2023. godine dok je zadnji promatrani kvartal, prema tabličnom prikazu DZS-a, II. kvartal 2023. godine.

Prema tome imamo $QII\ 2023/QI\ 2023 = 165,78/154,22 = 1,075$ pa prema tome imamo jediničnu cijenu $1,075 \times 19,10\ EUR/m^2 = 20,53\ EUR/m^2$ ili zaokruženo **21,00 EUR/m²**.

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

Prilog 9: Utvrđivanje posjedovanja akata za gradnju na temelju ISPU sustava

Grafički prikaz i uvrđivanje posjedovanja akata za gradnju na temelju ISPU sustava u širem okruženju izvršen je na temelju izvadka iz Informacijskog sustava prostornog uređenja u Republici Hrvatskoj (ISPU - <https://ispu.mgipu.hr>), prema slijedećem:



Iz ISPU sustava je ustanovljeno da predmetni objekt ima **građevinsku dozvolu iz 1975. godine** i da je građenje započelo **1975. godine** (starost objekata 48 godina).

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 Zadarska Županija, Služba za vanjsko vrednovanje nekretnina.

Na temelju gore navedenog utvrđeno je sljedeće:

Zadarska Županija je omogućila 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 Zadarske Županije 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) 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 kontaktirana je Zadarska Županija – Služba za vrednovanje nekretnina 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 nacрта/privremenog izvatka 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 (nacrt 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), uvid u preglednik katastarskih podataka (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 najsličnija traženoj nekretnini),
- Opis nekretnine (od odabranih nekretnina dobiveni opis nekretnine je takav da je po opisu bio isti ili najsličniji 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),
- Godina građenja (od odabranih nekretnina dobivena godina građenja nekretnine je takva da je po godini građenja bila ista ili najbliža traženoj nekretnini).

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.

Opravdanost 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.

Isto tako, za procjenu tržišne vrijednosti predmetne nekretnine korištena je poredbena metoda zato što se predmetna nekretnina koristi preko 70% u svrhu poslovanja.

10. PROCJENA TRŽIŠNE VRIJEDNOSTI NEKRETNINE POREDBENOM METODOM – GRAĐEVINSKO ZEMLJIŠTE

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 primjenjeno 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:

- Namjena,
- Položajna obilježja (cjenovni blok),
- Površina nekretnine,
- Stvarno korištenje,

10.2. MEĐUVREMENSKO IZJEDNAČENJE

Opći vrijednosni odnosi na tržištu nekretnina uzimaju se u obzir posebno primjenom indeksnih nizova (baznih indeksa). Indeksi 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 raspljoživa 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 izračun za međuvremensko izjednačenje:

Prema izvadku iz sustava eNekretnina, gdje su analizirani cjenovni blokovi, utvrđeno je da cjenovni blok datira iz I. kvartala 2023. godine dok je zadnji promatrani kvartal, prema tabličnom prikazu DZS-a, II. kvartal 2023. godine.

Prema tome imamo $QII\ 2023/QI\ 2023 = 165,78/154,22 = 1,075$ pa prema tome imamo jediničnu cijenu $1,075 \times 19,10\ EUR/m^2 = 20,53\ EUR/m^2$ ili zaokruženo **21,00 EUR/m²**.

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

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 treba uzeti koeficijent iskorištenosti građevne čestice (Kis) – odnos ukupne građevinske brutto površine svih građevina na građevnoj čestici i površine građevne čestice.

Tablica: Interkvalitativno izjednačenje prema mjeri građevinskog korištenja

Međuvrem. izjednačena cijena EUR/m2	Mjera građ. korištenja (poredbena nekretnina)	Mjera građ. korištenja (procjenjivana nekretnina)	Koeficijent za preračunavanje (Prilog 11 Pravilnika)	Međuvremenski i interkvalitativno izjednačena cijena (prema Prilogu 11 Pravilnika) EUR/m2
21,00	Kis=1,20	Kis=1,20	1,00	21,00

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 dodatka 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) EUR/m2	Koeficijent za preračunavanje	Ukupno međuvremenski i interkvalitativno izjednačena cijena EUR/m2
21,00	Kp=1,50	31,50 Zaokruženo 32,00

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.

Ovdje se koeficijent za preračunavanje Kp=1,50 uvećao iz razloga što se predmetno zemljište nalazi u blizini pruge i željezničke stanice što znači da je zemljište povoljno sa aspekta industrijskog i skladišnog aspekta.

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“.

Utjecaj 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.

Statistička obrada i izračun s isključivanjem osobnih i neuobičajenih okolnosti se ne provodi jer je jedinična cijena dobivena iz cjenovnog bloka.

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 umanjeње 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 štetočina. Građevinske štete mogu nastupiti i kao posljedica građevinskih nedostataka.

Nema uočenih građevinskih nedostataka i građevinskih šteta koje bi utjecale na izračunatu vrijednost procijenjivane tržišne vrijednosti nekretnine. Ta činjenica je utvrđena s obzirom da se radi o građevinskom zemljištu.

11.2. GOSPODARSKO UMANJENJE VRIJEDNOSTI GRAĐEVINA

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

Za gospodarsko umanjenje 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 umanjenje vrijednosti vanjskih uređaja i opreme ovisi o gospodarskom umanjenju vrijednosti građevine.

Sva gospodarska umanjenja 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. Ta činjenica je utvrđena s obzirom da 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. Ta činjenica je utvrđena s obzirom da 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 umanjnjem ili povećanjem ukupne vrijednosti nekretnine, a sve je potrebno potanko obrazložiti u procjembenom elaboratu.

Visina umanjnja 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. Ta činjenica je utvrđena s obzirom da 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. Ta činjenica je utvrđena s obzirom da se radi o građevinskom zemljištu.

12. TRŽIŠNA VRIJEDNOST NEKRETNINE – TVN

Tržišna vrijednost nekretnine (TVN) utvrđuje se prema formuli iz uvoda. Prema prethodnim analizama 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) imamo slijedeće:

- zkčbr. 5340 k.o. Štikada veličine 2.100,00 m² x 32,00 EUR/m² = **67.200,00 EUR**

13. PROCJENA TRŽIŠNE VRIJEDNOSTI NEKRETNINE TROŠKOVNOM METODOM – PROCJENA OBJEKTA

U troškovnoj metodi utvrđuje se troškovna vrijednost nekretnine iz troškovne vrijednosti građevina i vrijednosti zemljišta. Vrijednost zemljišta u pravilu se dobiva primjenom poredbene metode. Opći vrijednosni odnosi na tržištu nekretnina uzimaju se u obzir posebno primjenom koeficijenata za prilagodbu troškovne vrijednosti.

Troškovna vrijednost građevina (bez vanjskih uređaja) proizlazi iz troškova gradnje uzimajući u obzir umanjnje vrijednosti zbog starosti građevina.

Troškovna vrijednost vanjskih građevinskih uređaja i drugih vanjskih uređaja, ako nije uključena u vrijednost zemljišta, utvrdit će se na temelju iskustvenih stopa ili na temelju normalnih troškova gradnje. Procjene troškovnom metodom mogu se koristiti za utvrđivanje vrijednosti građevina ako su drugi pouzdani podatci nedostupni.

U točki 12. je obrađena procjena vrijednosti građevinskog zemljišta poredbenom metodom.

Opća formula procjene tržišne vrijednosti nekretnine troškovnom metodom je slijedeća:

$$TVN = ((VZ + NTG (UT1) \times UVn + UT2 + VU)) \times Kp \pm ON = (VZ + TV) \times Kp \pm ON$$

TVN – tržišna vrijednost nekretnine,

VZ – vrijednost zemljišta,

NTG (UT1) – normalni troškovi gradnje (sadržavaju prvi dio uzgrednih troškova tj. UT1),

UVn – umanjenje vrijednosti za nekretninu,

UT2 – drugi dio uzgrednih troškova (nisu obuhvaćeni u UT1),

VU – vrijednost vanjskog uređenja,

Kp – koeficijent za prilagodbu troškovne vrijednosti,

TV – troškovna vrijednost nekretnine,

ON – posebna značajna obilježja procjenjivane nekretnine.

13.1. TROŠKOVI GRADNJE – NORMALNI TROŠKOVI GRADNJE NTG (UT1), DRUGI DIO UZGREDNIH TROŠKOVA UT2, VRIJEDNOST VANJSKOG UREĐENJA VU

Za utvrđivanje troškova gradnje množe se normalni troškovi gradnje prema površini, volumenu ili drugoj odnosnoj jedinici s brojem odnosnih jedinica građevine. Normalni troškovi gradnje su troškovi koji bi na tržištu nastali za građenje novih građevina. Pojedini dijelovi građevine, uređaji ili druge naprave koji nisu obuhvaćeni navedenim troškovima uzet će se u obzir dodatcima ili odbitcima ukoliko to odgovara uobičajenom poslovnom prometu.

Normalnim troškovima gradnje pripadaju i obično nastali uzgredni troškovi, osobito troškovi planiranja, izrade tehničke i projektne dokumentacije, stručnog nadzora građenja, ishođenje dozvola i doprinosi te troškovi koji su nužni za financiranje izgradnje. U ovom predmetnom slučaju će se određeni uzgredni troškovi pribrojiti normalnim troškovima gradnje dok će se troškovi gradnje koji nisu tu uračunati posebno obraditi.

Iznimno se troškovi ugradnje građevinskih uređaja mogu utvrditi na temelju uobičajenih troškova gradnje pojedinih sastavnica. Normalne troškove gradnje se prilagođava cjenovnim odnosima na dan vrednovanja uz pomoć prikladnih indeksnih nizova za cijenu gradnje. Normalni troškovi gradnje obuhvaćaju uobičajene troškove gradnje u određenom razdoblju uključivo iznos odgovarajuće stope poreza na dodanu vrijednost u odnosu na vrstu građevine, godinu izgradnje i standard gradnje procjenjivane građevine.

13.1.1. NORMALNI TROŠKOVI GRADNJE – NTG (UT1)

Normalni troškovi gradnje su troškovi koji bi na tržištu nastali za građenje novih građevina. Pojedini dijelovi građevine, uređaji ili druge naprave koji nisu obuhvaćeni

navedenim troškovima uzet će se u obzir dodatcima ili odbitcima ukoliko to odgovara uobičajenom poslovnom prometu.

Normalnim troškovima gradnje pripadaju i obično nastali uzgredni troškovi, osobito troškovi planiranja, izrade tehničke i projektne dokumentacije, stručnog nadzora građenja, ishođenje dozvola i doprinosi te troškovi koji su nužni za financiranje izgradnje. Iznimno se troškovi ugradnje građevinskih uređaja mogu utvrditi na temelju uobičajenih troškova gradnje pojedinih sastavnica.

Opća formula procjene normalnih troškova gradnje NTG (UT1) je slijedeća:

$$NTG (UT1) = Jc \times In \times Ak$$

NTG (UT1) – normalni troškovi gradnje (sadržavaju prvi dio uzgrednih troškova tj. UT1),

Jc – jedinična (etalonska) cijena građenja (izvor: www.dzs.hr),

In – indeks za cijenu gradnje,

Ak – ploština korisne površine građevine u m² (koeficijenti – Pravilnik).

Takvi statistički troškovi gradnje sadržavaju sve one troškove gradnje koje je propisao Pravilnik o metodama procjene vrijednosti nekretnina (NN 105/15), a vezani su za normalne troškove gradnje (i njima pripadajuće uzgredne troškove).

Za ove predmetne građevine – stambeni objekt – gospodarski objekt – stambeno – gospodarski objekt, tog tipa i namjene, normalan trošak gradnje se određuje iz Priopćenja br. GRAD – 2023 – 4 – 1/1 pod nazivom "Cijene prodanih novih stanova u prvom polugodištu 2023. godine" izdanje Državni zavod za statistiku Republike Hrvatske od 07. 09. 2023. godine, i on iznosi NTG (UT1) = 1.270,00 EUR/m² za ostala naselja. Sa time da će se za svaku posebnu građevinu odrediti posebno faktor usklađenja.

Normalne troškove gradnje predmetne nekretnine odredilo se na temelju podataka o cijenama građenja koje publicira Državni zavod za statistiku RH putem statističkog Priopćenja. Normalni troškovi gradnje, dobiveni iz DZS izvora, i usklađeni su sa EUROSTAT metodologijom koja vrijedi za sve članice EU. Ovi normalni troškovi gradnje, su odabrani između ostaloga, i iz razloga što je u Etalonskoj cijeni građenja (NN 100/12) i koja je bazirana na Etalonu IGH uračunat i vodni doprinos (izražen po m², a vodni doprinos se inače računa u m³) što onda iskrivljuje normalne troškove građenja i ne prikazuje realnu sliku.

Isto tako, postoji i Etalonska cijena građenja koja je bazirana na izvoru IGH (Institut građevinarstva Hrvatske) i koja iskazuje predmetnu cijenu na temelju Standardne kalkulacije radova u visokogradnji koja obuhvaća veću grupu radova. Cijene tih radova su za velike stambeno – poslovne objekte, građene suvremenom tehnologijom gradnje, uz uporabu velikoplošnih oplata, toranjskih dizalica i sl.

Takve cijene se ne mogu primjeniti kod gradnje obiteljskih kuća koje se grade na sasvim drugačiji način, odnosno na klasičan način uz manju primjenu tehnologije karakterističnu za veće građevinske tvrtke. Zbog tih iznesenih razloga uporaba normalnog troška gradnje od Državnog zavoda za statistiku je bliža realnosti jer je dobivena na uzorku

od 1.000 tvrtki i obrta od kojih 95% čine manje građevinske tvrtke i obrti koje rade na klasičan način.

Vrijednost etalonske cijene građenja sadrži osnovne troškove u vezi s izgradnjom (projektiranje, građenje, nadzor i dr.). Prema tome statistički troškovi gradnje (odnosno normalni troškovi gradnje prema predmetnom Pravilniku) obuhvaćaju sljedeće radove: gradnja zgrade uključujući rušenje postojećih građevina, čišćenje gradilišta, zemljane radove, podizanje zgrada, podizanje i pokrivanje krovnih konstrukcija, instalacijske i završne radove na zgradi i stanovima te dobit izvođača radova kao i ostale troškove gradnje (pribavljanje odobrenja za građenje, projektiranje, premjeravanje zemljišta, stručni nadzor, različite pristojbe i poreze, osiguranja, kamate na kredit, PDV, troškove i dobit poslovnog subjekta koji je naručio gradnju radi daljnje prodaje na tržištu), što je isto kao i propisani normalni trošak gradnje. Zbog toga je i normalni trošak gradnje DZS veći od IGH etalona jer sadržava više faktora koji se u praksi događaju u gradnji kuća.

Takve cijene se ne mogu primjeniti kod gradnje slobodno stojećih obiteljskih kuća koje se grade na sasvim drugačiji način, odnosno na klasičan način, uz manju primjenu tehnologije karakterističnu za veće građevinske tvrtke. Zato je uporaba normalnog troška gradnje od Državnog zavoda za statistiku bliže realnosti jer je dobivena na uzorku (između ostalog) i manjih građevinskih tvrtki i obrta koje rade na klasičan način. Uzorak cijena malih tvrtki i obrta je 1.000 tvrtki iz čitave RH koje onda iskazuju svoje tržišne cijene izvođenja koje su bliže realnosti, dok je Etalon IGH napravljen na temelju normativa koji su pomalo već zastarjeli i primjenjivi su za nekadašnje velike građevinske tvrtke koje su radile uz veliku uporabu mehanizacije. Takvih tvrtki u RH ima tek nekoliko. Nerealno je za očekivati da bi se objekt, koji je predmet procjene, gradio na način velikih građevinskih tvrtki uz uporabu velikoplošnih oplata i toranjskih dizalica.

S obzirom da se trošak gradnje predmetne nekretnina razlikuje od normalnih troškova gradnje provesti će se usklađenje s faktorom usklađenja. Na taj način će se normalni troškovi gradnje podudarati sa procjenjivanom građevinom prije svega u odnosu na vrstu građevine, građevne materijale, tehnologiju izvođenja radova i opremu, a sve sukladno Pravilniku o metodama procjene vrijednosti nekretnina (NN 105/15).

Prema navedenom imamo za usklađeni normalni trošak gradnje za navedene objekte imamo slijedeće:

- Industrijski: $1.270,00 \text{ EUR/m}^2 \times 1,20$ (faktor usklađenja prema predmetnoj vrsti i tipu građevine, uporabljenim građevnim materijalima, primijenjenoj tehnologiji izvođenja radova i opremi) = $1.524,00 \text{ EUR/m}^2$

Na taj način za procjenu normalnih troškova gradnje imamo slijedeće

- Industrijski objekt: $1.524,00 \text{ EUR/m}^2 \times 1.521,52 \text{ m}^2 \text{ NKP-a} = 2.318.796,40 \text{ EUR}$ ili zaokruženo **2.318.796,00 EUR**

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

Napomena vještaka:

U ovom gornjem izračunu nisu se koristili koeficijenti za površine definirani Prilogom 1 Pravilnika o metodama procjene vrijednosti nekretnina (NN 105/15), nego su sva umanjenja regulirana FK matricom i pratećim izračunom.

13.1.2 TROŠKOVNA VRIJEDNOST VANJSKIH GRAĐEVINSKIH UREĐAJA I DRUGIH VANJSKIH UREĐAJA

Troškovna vrijednost vanjskih građevinskih uređaja i drugih vanjskih uređaja, ako nije uključena u vrijednost zemljišta, utvrdit će se na temelju iskustvenih stopa ili na temelju normalnih troškova gradnje. U ovoj procjeni troškovna vrijednost vanjskih građevinskih uređaja i drugih vanjskih uređaja je **uključena u normalne troškove gradnje**.

13.1.3. UZGREDNI TROŠKOVI – UT2

Uzgredni troškovi nastaju: planiranjem, izradom tehničke i projektne dokumentacije, provođenjem stručnog nadzora nad građenjem, ishođenjem dozvola i podmirenjem doprinosa, te troškovima koji su nužni za financiranje izgradnje. Određeni uzgredni troškovi gradnje kao što su planiranje, izrada tehničke i projektne dokumentacije, provođenje stručnog nadzora nad građenjem, ishođenje dozvola i troškovi koji su nužni za financiranje izgradnje već su obrađeni u normalnim troškovima gradnje.

Ovdje će se obraditi uzgredni troškovi gradnje koji nisu obuhvaćeni normalnim troškovima gradnje NTG (UT1), a to su podmirenja doprinosa i troškovi priključaka.

Opća formula procjene uzgrednih troškova gradnje UT2 je slijedeća:

$$UT2 = Kd + Vd + Tp$$

Kd – komunalni doprinos,

Vd – vodni doprinos,

Tp – troškovi priključaka.

Komunalni doprinos

Komunalni doprinos predstavlja financijska sredstva kojima vlasnici građevinskih čestica sudjeluju u financiranju gradnje objekata i uređaja komunalne infrastrukture na području grada sukladno Odluci o komunalnom doprinosu (Službeni glasnik Općine Gračac 01/2019).

Vrijednost komunalnog doprinosa za ovu predmetnu I gradsku zonu (zona Gračac) iznosi 3,00 Kn/m³, pa prema tome imamo slijedeće:

- Industrijski objekt: 18.900,00 m³ x 3,00 Kn/m³ = 56.700,00 Kn

Vodni doprinos

Vodni doprinos predstavlja financijska sredstva kojima vlasnici građevinskih čestica sudjeluju u financiranju gradnje objekta i uređaja vodnog gospodarstva, a obračunava se temeljem Uredbe o visini vodnog doprinosa (NN 78/10, 76/11, 19/12, 151/13, 83/15, 42/19).

Za ovu predmetnu zonu C (posebna državna skrb) određena je cijena od 7,90 EUR/m³ (poslovne građevine), pa prema tome imamo slijedeće:

- Industrijski objekt: 18.900,00 m³ x 7,90 Kn/m³ = 149.310,00 Kn

Troškovi priključaka

Predmetna građevina nije priključena na energetska distributivnu mrežu ili komunalnu mrežu.

Uzgredni troškovi (UT₂) se, prema gornjoj formuli, izračunavaju prema slijedećem:

$$UT_2 = K_d + V_d + T_p = 56.700,00 \text{ Kn} + 149.310,00 \text{ Kn} + 0,00 \text{ Kn} = 206.010,00 \text{ Kn ili (tečaj 1 EUR = 7,53450 kn) 27.342,22 EUR ili zaokruženo 27.342,00 EUR}$$

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

13.1.4. VRIJEDNOST VANJSKOG UREĐENJA – VU

Pod vrijednošću vanjskog uređenja podrazumjevamo stvarne troškove gradnje vanjskih objekata kao što su: staze, ograde, vrtnje građevine, bazeni i sl. kao i pojedini gospodarski objekti.

Na očevitu je zamijećeno da se u sklopu vanjskog uređenja predmetne građevine ne nalaze navedeni sklopovi. Pristup do objekta je omogućen bez ikakvih zaštitnih ograda ili betonskih staza.

13.2. UMANJENJE VRIJEDNOSTI GRAĐEVINA ZBOG GRAĐEVINSKIH NEDOSTATAKA I ŠTETA – UV_n

Građevinski nedostaci 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 štetočina. Građevinske štete mogu nastupiti i kao posljedica građevinskih nedostataka.

Građevinski nedostaci i štete koje su uočene na očevitu već su obuhvaćene u analizi FK matrice u prvom dijelu Elaborata.

Nema uočenih umanjavanja vrijednosti građevina zbog građevinskih nedostataka i šteta koji bi dodatno utjecali na izračunatu vrijednost procijenjivane tržišne vrijednosti nekretnine koje već nisu obuhvaćene analizom FK matrice.

13.3. 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 umanjenje vrijednosti, natprosječno tekuće održavanje, značajno odstupanje stvarnog od mjerodavnog načina korištenja.

13.3.1. GOSPODARSKO UMANJENJE VRIJEDNOSTI GRAĐEVINA

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

Za gospodarsko umanjenje 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 umanjenje vrijednosti vanjskih uređaja i opreme ovisi o gospodarskom umanjenju vrijednosti građevine.

Sva gospodarska umanjenja 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.

13.3.2. 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 sljedeće radove: popravci ili zamjene el. prekidača, el. sijalica i tome slično; deratizacija, dezinsekcija 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.

13.3.3. 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 umanjnjem ili povećanjem ukupne vrijednosti nekretnine, a sve je potrebno potanko obrazložiti u procjemenom elaboratu.

Visina umanjnja 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.

13.4. POVEĆANJA VRIJEDNOSTI NEKRETNINE – ULAGANJA TREĆIH OSOBA KOJA PODIŽU VRIJEDNOST NEKRETNINE

Ulaganja trećih osoba koja podižu vrijednost nekretnine odvojeno se prikazuju u procjemenom 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.

14. TROŠKOVNA VRIJEDNOST NEKRETNINE – TV

S obzirom da nemamo umanjnje vrijednosti građevina zbog građevinskih nedostataka i šteta, kao niti druge okolnosti koje utječu na vrijednost građevine, a isto tako nemamo povećanja vrijednosti nekretnine – ulaganja trećih osoba koja podižu vrijednost nekretnine onda možemo za procjenu troškovne vrijednosti građevine uzeti prema slijedećoj formuli:

$$TV = NTG (UT1) \times UVn + UT2 + VU \pm ON$$

TV – troškovna vrijednost nekretnine,

NTG (UT1) – normalni troškovi gradnje (sadržavaju prvi dio uzgrednih troškova – UT1),

UVn – umanjnje vrijednosti nekretnine.

UT2 – drugi dio uzgrednih troškova (nisu obuhvaćeni u UT1),

VU – vrijednost vanjskog uređenja (sa već uračunatim umanjnjem vrijednosti),

ON – posebna značajna obilježja procijenjivane nekretnine.

Troškovna vrijednost nekretnine (TV) utvrđuje se prema slijedećoj formuli iz uvoda:

$$\text{TV} = \text{NTG} (\text{UT1}) \times \text{UVn} + \text{UT2} + \text{VU} \pm \text{ON} = (2.318.796,00 \text{ EUR}) \times (1 - 0,32) + 27.342,00 \text{ EUR} + 0,00 \text{ EUR} = 2.318.796,00 \text{ EUR} \times 0,20 \text{ (umanjenje vrijednosti nekretnine iz uvodnog dijela Elaborata)} + 27.342,00 \text{ EUR} = 491.101,20 \text{ EUR ili zaokruženo } \mathbf{491.101,00 \text{ EUR}}$$

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

15. KOEFICIJENT ZA PRILAGODBU – Kp

Opći vrijednosni odnosi na tržištu nekretnina uzimaju se u obzir posebno primjenom koeficijenata za prilagodbu troškovne vrijednosti.

Koeficijenti za prilagodbu su koeficijenti koji se izvode iz odnosa prikladnih kupoprodajnih cijena i izračunatih vrijednosti istih nekretnina, a obuhvaćaju koeficijente za prilagodbu troškovne vrijednosti i koeficijente za prilagodbu prava građenja. 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 105/15) propisuju, a to su koeficijenti za prilagodbu. Isto tako prema Zakonu o procjeni vrijednosti nekretnina (NN 78/15) definirano je da su zadaće stručnog lokalnog Procjeniteljskog povjerenstva da 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.

Isto tako se pod nužnim podacima podrazumjevaju podaci 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.

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

S obzirom da Procjeniteljska povjerenstva još ne evaluiraju ulazne podatke iz kojih bi mogle izračunavati koeficijente za prilagodbu to će se koristiti procjenitelju poznati tržišni pokazatelji koji će se provesti empirijski.

Isto tako prema Zakon o procjeni vrijednosti nekretnina (NN 78/15) pobližu razradu metoda procjene vrijednosti nekretnina, razradu kakvoća nekretnine i interkvalitativno izjednačenje, izvođenje nužnih podataka, odabir metode za procjenu vrijednosti nekretnina, elemente, oblik i sadržaj procjemenog elaborata propisuje ministar pravilnikom koji još nije donešen.

Pod nužnim podacima podrazumjevamo podatke 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

Za ovu predmetnu nekretninu određuje se koeficijent prilagodbe troškovne metode tržištu u iznosu od **Kp = 1,20**.

Koeficijent za preračunavanje Kp=1,20 je odabran iz razloga što je mikrolokacija tvornice i zemljišta povoljna u odnosu na željezničku prugu što daje dobre komparativne prednosti u industrijskom poslovanju.

16. TRŽIŠNA VRIJEDNOST NEKRETNINE – TVN

Tržišna vrijednost nekretnine (TVN) utvrđuje se prema slijedećoj formuli iz uvoda:

$$TVN = (VZ + TV) \times Kp \pm ON = (67.200,00 \text{ EUR} + 491.101,00 \text{ EUR}) \times 1,20 \pm 0,00 \text{ EUR} = 669.961,20 \text{ EUR ili zaokruženo } \mathbf{669.960,00 \text{ EUR}}$$

17. KONTROLA PROVEDENOG IZRAČUNA

Da bi se provela kontrola provedenog izračuna ista je provedena na temelju podataka iz Izvješća o tržištu nekretnina za 2022. godinu – Izdanje Služba za vrednovanje Zadarske Županije, a sve prema slijedećem:

REPUBLIKA HRVATSKA



ZADARSKA ŽUPANIJA

UPRAVNI ODJEL ZA PROSTORNO UREĐENJE, ZAŠTITU OKOLIŠA I KOMUNALNE POSLOVE

IZVJEŠĆE O TRŽIŠTU NEKRETNINA ZA 2022. GODINU ZA PODRUČJE - ZADARSKA ŽUPANIJA

5.2.11. PP - POSLOVNI PROSTOR - KUPOPRODAJA U POJEDINIM GRADOVIMA/ OPĆINAMA/ NASELIMA						
GRAD/OPĆINA/NASELJE	KUPOPRODAJA (broj ku-popr.)	VRIJEDNOST KUPOPRODAJE (u kn)	VRIJEDNOST KUPOPRODAJE (u EUR)	POVRŠINA (u m²)	PROSJEČNA CIJENA kn/m²	PROSJEČNA CIJENA EUR/m²
BENKOVAC	1	97.948,50 kn	13.000,00 €	22,22 m²	4.408,12 kn/m²	585,06 €/m²
BIOGRAD NA MORU	12	23.544.085,64 kn	3.124.887,17 €	905,55 m²	25.999,76 kn/m²	3.450,76 €/m²
GRAČAC	3	202.905,00 kn	26.930,25 €	71,63 m²	2.832,70 kn/m²	375,96 €/m²

Iz gornjeg prikaza je vidljivo da je u 2022. godini u mjestu Gračac prodano ukupno 3 poslovna prostora sa prosječnom cijenom od 375,96 EUR/m².

Ako provedemo međuvremensko izjednačenje u odnosu QII 2023. (indeks 165,78) na prosjek 2022. godine (indeks 140,48 kao prosjek 4 kvartala 2022. godine) imamo slijedeće:

- $165,78/140,48 = 1,180$

Nadalje je potrebno utvrditi odnos netto površina prema brutto površinama pa imamo slijedeće:

- $1.383,20 \text{ m}^2 \text{ GBP-a} \times 0,80 \text{ (omjer netto/brutto)} = 1.106,56 \text{ m}^2 \text{ NKP-a}$
- $518,70 \text{ m}^2 \text{ GBP-a} \times 0,80 \text{ (omjer netto/brutto)} = 414,96 \text{ m}^2 \text{ NKP-a}$

Navedene površine stavimo u kontekst izražene vrijednosti u EUR/m², međuvremenskog indeksa i odnosa vrijednosti uredski prostor/industrijski prostor pa imamo:

- $1.106,56 \text{ m}^2 \text{ NKP-a} \times 375,96 \text{ EUR/m}^2 \times 1,00 \times 1,180 \text{ (međuvremenski indeks)} = 490.906,30 \text{ EUR}$ ili zaokruženo 490.906,00 EUR
- $414,96 \text{ m}^2 \text{ NKP-a} \times 375,96 \text{ EUR/m}^2 \times 1,00 \times 1,180 \text{ (međuvremenski indeks)} = 184.089,86 \text{ EUR}$ ili zaokruženo 184.090,00 EUR
- $490.906,00 \text{ EUR} + 184.090,00 \text{ EUR} = 674.996,00 \text{ EUR}$
- Prema osnovnom izračunu tržišna vrijednost je 669.960,00 EUR pa je onda ovaj kontrolni izračun pokazao da je tržišna vrijednost **dobro izračunata**.

18. STATISTIČKA OBRADA I IZRAČUN S ISKLJUČIVANJEM NEUOBİČAJENIH 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“.

19. ZAKLJUČAK S MJESTOM IZRADE, DATUMOM IZRADE, POTPISOM I PEČATOM PROCJENITELJA

Navedeno je iskazano na prvoj stranici ovog elaborata.

20. PRILOZI

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