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

OPĆINSKI SUD U VEL. GORICI
PRIMLJENO
dn 02 -07- 2015

REPUBLIKA HRVATSKA
OPĆINSKI SUD U VELIKOJ GORICI

POSL. BROJ: **3-Ovr-1035/2012**
OVRHOVODITELJ: MANEDA d.o.o. IZ SESVETA CREDO BANKA d.d. IZ ZAGREBA
OVRŠENIK: INDUSTROGRADNJA NEKRETNINE d.o.o. IZ ZAGREBA
RADI: DRAŽBE NEKRETNINA
PREDMET: **OČITOVANJE NA PODNESAK OVRHOVODITELJA OD 09. 06. 2015. GODINE**
**-PROCJENA TRŽIŠNE VRIJEDNOSTI NEKRETNINA-**

## ZAKLJUČAK S MJESTOM IZRADE, DATUMOM IZRADE, POTPISOM I PEČATOM IZRAĐIVAČA

| Nekretnina | Tržišna vrijed. Kn | Tržišna vrijed. EUR |
|---|---|---|
| Zatvoreno skladište 1 na ČKBR. 1300 | 1.078.625,00 | 142.832,00 |
| Otvorena hala u izgradnji na ČKBR. 1300 i ČKBR. 1301/1 | 4.064.066,00 | 538.166,00 |
| Poslovna zgrada na ČKBR. 1300 i ČKBR. 1299 | 4.085.053,00 | 540.945,00 |
| Zatvoreno skladište 2 na ČKBR. 1227/1 | 1.025.624,00 | 135.814,00 |

| Čestica ČKBR. | Nekretnina | Površina m2 | Tržišna vrijednost Kn (*) | Tržišna vrijednost EUR |
|---|---|---|---|---|
| 1223/1 | Zemljište | 5.114,00 | 3.050.932,00 | 404.006,00 |
| 1223/2 | Zemljište | 290,00 | 116.070,00 | 15.370,00 |
| 1223/3 | Zemljište | 70,00 | 28.017,00 | 3.710,00 |
| 1227/2 | Zemljište | 1.386,00 | 554.733,00 | 73.458,00 |
| 1227/3 | Zemljište | 914,00 | 365.819,00 | 48.442,00 |
| 1227/4 | Zemljište | 447,00 | 178.907,00 | 23.691,00 |
| 1227/5 | Zemljište | 206,00 | 82.449,00 | 10.918,00 |
| 1227/6 | Zemljište | 1.082,00 | 433.060,00 | 57.346,00 |
| 1298 | Zemljište | 5.216,00 | 1.654.366,00 | 219.072,00 |
| 1301/2 | Zemljište | 1.872,00 | 1.116.806,00 | 147.888,00 |
| 1301/3 | Zemljište | 2.624,00 | 1.050.230,00 | 139.072,00 |
| 1302 | Zemljište | 1.436,00 | 856.695,00 | 113.444,00 |

Prema srednjem tečaju Hrvatske narodne banke (19. 06. 2015.) 1 EUR = 7,5517 Kn. Iskazana procijenjena vrijednost provela se zaokruživanjem prema članku 68. stavku 5. Pravilnika o metodama procjene vrijednosti nekretnina (NN 79/14). Procjena je izrađena u četiri istovrsne kopije (naručitelj 3 i vještak 1).

u Zagrebu, 02. srpnja 2015. god.

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

OVLAŠTEN OD ŽUPANIJSKOG I TRGOVAČKOG SUDA U ZAGREBU I VARAŽDINU
HR - 10000 ZAGREB TINA UJEVIĆA 5 Tel: (01) 38 37 497 Fax: (01) 36 49 980 GSM: 091/201 1283
www. graditeljski-vjestak.com E-mail: info@graditeljski-vjestak.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

| | |
|---|---|
| Zadatak: | Procjena tržišne vrijednosti nekretnine **u svrhu ovršnog postupka.** |
| Dan vrednovanja: | **02. 07. 2015. godine.** |
| Dan kakvoće: | **02. 07. 2015. godine.**<br>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: | Prema Elaboratu nalaza i mišljenja od 17. siječnja 2013. godine. |
| Prostorna identifikacija prema položaju u širem okruženju na temelju katastarskog plana ili drugog kartografskog prikaza, adrese i drugih prostornih podataka: | Prostorna identifikacija, prema položaju u širem okruženju, provedena je na temelju katastarskog plana, adrese i drugih prostornih podataka. |

## 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 dobro** s obzirom da je investicijsko i tekuće održavanje vršeno redovito. |
| Obilježja okolnih nekretnina: | Obilježja okolnih nekretnina **su slična kao obilježja** predmetne nekretnine. To je zato što se nekretnina nalazi u području nekretnina koje su sve za industrijske potrebe. |
| Druge odlučne činjenice: | a) Druge odlučne činjenice **ocijenjene su dobrim** radi slijedećih karakteristika:<br>-Nekretnine se nalaze u mirnom kraju, |

| | |
|---|---|
| | -Nekretnine se djelomično nalaze u urbaniziranom dijelu područja.<br>b) Druge odlučne činjenice **ocijenjene su lošim** radi slijedećih karakteristika:<br>-Veličina nekretnina,<br>-Nekretnina nisu upisane u zemljišne knjige,<br>-Opći trend pada potražnje na tržištu nekretnina. |

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

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

**Obilježja nekretnine koja utječu na vrijednost nekretnine**

| | |
|---|---|
| Pravna svojstva: | Pravna svojstva predmetne nekretnine **predmet su ovog** sudskog ovršnog postupka. |
| Stvarna fizikalno-tehnička svojstva: | Stvarna fizikalno-tehnička svojstva **nisu utvrđena** jer nije provedena energetska analiza predmetne građevine. |
| Položaj nekretnine i druga svojstva: | Položaj nekretnine je određen katastarskim planom i GEODETSKIM ELABORATOM. Druga svojstva **nisu posebno** vještački utvrđena. |
| Kategorija zemljišta: | Kategorija zemljišta utvrđuju se prema spremnosti 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 donjoj tablici. |
| Zemljište na dan kakvoće: | Pored stanja urbanističkog razvoja utvrđeno je da je zemljište sukladno nomenklaturi **pod brojem 1** na dan kakvoće, a sve prema donjoj tablici. |
| Vrsta i mjera građevinskog korištenja: | Vrsta i mjera građevinskog korištenja u pravilu je dana prostornim planom i drugim propisima koji se odnose na iskoristivost nekretnine. U ovom slučaju dopuštena mjera korištenja okolnog zemljišta ne odstupa, tako da je mjerodavno ono korištenje koje se stvarno može postići na katastarskoj čestici, a to su pravila proizašla iz Prostornog plana grada Velike Gorice. Prema navedenom za predmetnu nekretninu utvrđena je **prostorna namjena oznake P (proizvodna namjena).** |
| Prava i tereti koji utječu na | To su ona prava i tereti koji utječu na vrijednost nekretnine, a |

| | |
|---|---|
| vrijednost: | 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 utvrđena** 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 79/14). |
| Doprinosi: | Doprinosi se odnose na komunalni i vodni doprinos te administrativne troškove koji su potrebni za ishođenje građevinske dozvole. |
| Položajna obilježja: | Položajna obilježja koja su od utjecaja na vrijednost nekretnina su prometna povezanost, položaj stambenih i poslovnih zgrada i drugi utjecaji okoliša ukoliko već nisu uzeti u obzir kod utvrđivanja obilježja nekretnine.<br>a) Prometna povezanost nekretnine **ocijenjena je dobrom** radi slijedećih karakteristika:<br>-pristup do nekretnine,<br>-udaljenost do sredstava javnog gradskog prijevoza.<br>b) Položaj nekretnine **ocijenjen je dobrom** radi slijedećih karakteristika:<br>-svrha,<br>-komunalna opremljenost i značenje koje lokalna zajednica pridaje tom položaju (tzv. dobra adresa). |
| Vrijeme čekanja: | Vrijeme čekanja je vrijeme od dana vrednovanja i/ili dana kakvoće do stupanja na snagu prostornog plana i/ili pravomoćnosti odgovarajućeg akta za građenje kojim se ispunjavaju druge pretpostavke za početak stvarnog korištenja građevne čestice. Prema vještačkom utvrđenju ustanovljeno je da za zemljište na kojem se nalazi nekretnina došlo do stupanja na snagu prostornog plana i to iz Prostornog plana grada Velike Gorice i pravomoćnosti odgovarajućeg akta za građenje te iz toga proizlazi **vrijeme čekanja = 0 godina.** |
| Predvidivi ostatak održivog vijeka korištenja građevine: | Predvidivi ostatak održivog vijeka korištenja (OOVK) je broj godina u kojima je građevinu moguće još gospodarski koristiti dopuštenim načinom korištenja, a može se produžiti održavanjem, rekonstrukcijom i osuvremenjivanjem. Pod održavanjem građevine podrazumjeva se 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. Predvidivi |

| | |
|---|---|
| | ostatak održivog vijeka korištenja građevine može se produžiti i bitnim poboljšanjem uvjeta uporabe, osobito u pogledu povećanja energetske učinkovitosti ili se može i skratiti izostankom navedenih mjera ili neprikladnim aktivnostima. Prema izračunu dobiven je **OOVK = 26 god.**, a sve prema prilogu u drugom dijelu Elaborata. |
| Utjecaj buke i zagađenja zraka: | Nekretnina koja je predmet procjene **nije izložena** utjecaju prekomjerne buke i/ili iznad prosječnom zagađenju zraka. |

**Druga daljnja obilježja nekretnine – izgrađena građevna čestica**

| | |
|---|---|
| Stanje građevine: | Srednje zato što je investicijsko i tekuće održavanje **vršeno povremeno.** |
| Namjena građevine: | Građevine su predviđene za industrijsko – poslovnu namjenu. |
| Godina građenja građevine: | Svi predmetni objekti su izgrađeni **1980. godine** i ima svoju građevinsku legalnost (prema izjavi zaposlenika ovršenika) bez obzira što nisu upisani u zemljišne knjige. Prosječna starost za obračun je **35 godina**. |
| Način gradnje građevine: | **Klasičan tehnološki način gradnje** uz uporabu standardiziranih građevinskih materijala, proizvoda i opreme. |
| Oblikovanje građevine: | Građevine su **izvedene u skladu sa građevinskom dozvolom**, prednjom frontom je unutar zadanih građevinskih linija, industrijsko – poslovne je namjene. |
| Veličina građevine: | Veličina NKP građevina iznosi:<br>-Zatvoreno skladište na ČKBR. 1300: 374,00 m2<br>-Otvorena hala u izgradnji na ČKBR. 1300 i ČKBR. 1301/1 : 2.130,00 m2<br>-Poslovna zgrada na ČKBR. 1299 i ČKBR. 1300: 979,00 m2<br>-Zatvoreno skladište na ČKBR. 1227/1: 88,00 m2 |
| 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. Čitav kompleks ima slijedeće interne komunalne sustave sa priključcima, i to: vodovod, kanalizaciju, plin, el. struju. |
| Energetska svojstva građevine: | Pod energetskim 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 izračunata ili** |



Izradio: mr. Zlatko Omerhodžić, dipl.ing.grad.
Stalni sudski vještak za graditeljstvo
Zagreb Tina Ujevića 5 tel. 38 37 497

Prema čl. 17. Pravilnika o metodama procjene vrijednosti nekretnina NN 79/14

| | |
|---|---|
| Godina procjene: | 2015. godina |
| Godina izgradnje: | 1980. godina |
| Starost G: | 2015. god. – 1980. god. = 35 godina (na dan vrednovanja) |
| OVK: | Odabrano 60 godina (Pravilnik, Prilog 9) |
| Relativna starost Rs: | Rs = G/OVK = 35/60 = 0,58 (58%) |
| Faktor korištenja FK: | 3,0 (Pravilnik, Prilog 10) |
| OOVK: | Prema Rs = 58% i FK = 3,0 odabrano 44% ili 0,44 x 60 god. = 26,4 god. (odabrano **26 god.**) (Pravilnik, Prilog 10) |
| Zamjenska starost Gz: | OVK – OOVK = 60 god. – 26 god. = 34 godina |
| Linearno umanjenje: | Gz/OVK = 34/60 = 0,56% odabrano **56%** |

**Prilog 4: Veličina građevine**

Za potrebe procjene vrijednosti građevina, površine prostora u građevinama se definiraju i proračunavaju prema postupcima iz Priloga 1 Pravilnika o metodama procjene vrijednosti nekretnina NN 79/14 u skladu sa čl. 5 (u daljnjem tekstu Pravilnik) prema sljedećem:

- Zatvoreno skladište na ČKBR. 1300: 467,00 m2 x 0,80 = **374,00 m2**
- Otvorena hala u izgradnji na ČKBR. 1300 i ČKBR. 1301/1: 2.663,00 m2 x 0,80 = **2.130,00 m2**
- Poslovna zgrada na ČKBR. 1299 i ČKBR. 1300 (prizemlje): 1.004,00 x 0,80 = 803,00 m2
- Poslovna zgrada na ČKBR. 1299 i ČKBR. 1300 (kat): 220,00 m2 x 0,80 = 176,00 m2
- Poslovna zgrada na ČKBR. 1299 i ČKBR. 1300 (ukupno): **979,00 m2**
- Zatvoreno skladište na ČKBR. 1227/1: 110,00 m2 x 0,80 = **88,00 m2**
- Koeficijent omjera NKP/BRP i koeficijent prema Pravilniku Prilog 1 – visina ≥ 2,6 m < 5,0 m sadržani u gornjim površinama. Koeficijent umanjenja je sadržan u jediničnoj cijeni po m2.

## 7. PRIKAZ OPĆIH VRIJEDNOSNIH ODNOSA NA TRŽIŠTU NEKRETNINA

Prikaz općih vrijednosnih odnosa na tržištu nekretnina utvrđuje se prema cjelini 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.

**Kretanje ponude i potražnje na tržištu nekretnina**

Na tržištu ponude i potražnje za nekretninama u RH došlo do velikog pada potražnje koji je rezultirao padom cijena. Slaba potražnja je pridonjela 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"



X

**Tablica: Velika Gorica okolica – građevinsko zemljište 2010. – 2013. godina**

| Dan i godina kada je sklopljen kupoprodajni ugovor | Broj katastarske čestice (*) | Naziv katastarske općine (*) | Površina katastar. čestice M2 | Vrijed./cijena ugovora EUR | Vrijed./cijena ugovora EUR/m2 |
|---|---|---|---|---|---|
| 19. 05. 2010. | Nema | Nema | 1.200 | 30.000 | 25,00 |
| 02. 06. 2012. | Nema | Nema | 3.000 | 55.000 | 18,00 |
| 25. 09. 2013. | Nema | Nema | 3.780 | 80.000 | 21,00 |

Napomena: (*) Agencije za posredovanje u prometu nekretnina nisu u mogućnosti dostaviti podatke označene zvjezdicom zato što im to zabranjuje članak 21. stavak 7. i članak 26. Zakona o izmjenama Zakona o posredovanju u prometu nekretnina (NN 14/14), Zakona o izmjenama i dopunama Zakona o posredovanju u prometu nekretnina (NN 144/12) i Zakona o posredovanju u prometu nekretnina (NN 107/07)

Za navedene podatke izvršena je provjera na utjecaj neuobičajenih okolnosti. Utjecaj neuobičajenih okolnosti prepoznaje se ako kupoprodajne cijene ili drugi podaci značajno odstupaju od kupoprodajnih cijena i drugih podataka u usporedivim slučajevima.

Prema takvoj provjeri utvrđeno je da **niti jedna cijena ne odstupa značajno** od kupoprodajnih cijena i drugih podataka u usporedivim slučajevima.

Prema navedenom imamo slijedeći tabelarni izračun za međuvremensko izjednačenje:

**Tablica: Međuvremensko izjednačenje**

| Kupoprod. cijena EUR/m2 | Datum sklapanja kupoprod. ugovora | Bazni indeks na dan sklapanja kupoprodaje A | Bazni indeks na dan vrednovanja B | Korekcijski faktor B/A | Međuvrem. izjednačena cijena EUR/m2 |
|---|---|---|---|---|---|
| 25,00 | QII/2010. | 101,2 | 81,5 | 0,81 | 20,3 |
| 18,00 | QIII/2012. | 95,6 | 81,5 | 0,85 | 15,3 |
| 21,00 | QIV/2013. | 79,6 | 81,5 | 1,02 | 21,4 |

Izvor: http://www.hnb.hr/publikac/bilten

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. Prednost primjene hedoničke 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.

## 10.2. 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.

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.

Isto tako je napravljena analiza kakvoće prema članku 19. Pravilnika o metodama procjene vrijednosti nekretnina NN 79/14 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.

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.

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

U dolje navedenoj tablici napravljena je analiza interkvalitativnog izjednačenja između stambenog zemljišta, za koje postoje podaci, i industrijskog zemljišta. Ta komparacija je provedena u nedostatku poredbenih nekretnina industrijskog tipa (industrijska zemljišta).

**Tablica: Interkvalitativno izjednačenje**

| Međuvrem. izjednačena cijena EUR/m2 | Mjera građ. korištenja (poredbena nekretnina) | Mjera građ. korištenja (procijenjivana nekretnina) | Koeficijent za preračunavanje | Međuvremenski i interkvalitativno izjednačena cijena EUR/m2 |
|---|---|---|---|---|
| 20,3 | Stambeno zemljište | Industrijsko zemljište | 2,8 | 57,0 |
| 15,3 | Stambeno zemljište | Industrijsko zemljište | 2,8 | 43,0 |
| 21,4 | Stambeno zemljište | Industrijsko zemljište | 2,8 | 60,0 |

## 10.3. 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 Uredbom o procjeni vrijednosti nekretnina (NN 74/14) i Pravilnikom o metodama procjene vrijednosti nekretnina (NN 79/14), su provedene u gornjim točkama.

## 11. STATISTIČKA OBRADA I IZRAČUN S ISKLJUČIVANJEM NEUOBIČAJENIH OKOLNOSTI

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.

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 ±30% od prosječne kupoprodajne cijene (medijana) poredbenih nekretnina nakon provođenja međuvremenskog i interkvalitativnog izjednačenja.

**Tablica: Statistička obrada i izračun**

| Međuvremenski i interkvalitativno izjednačena cijena EUR/m2 | Odstupanje od prosjeka (apsolutno) EUR/m2 | Odstupanje od prosjeka u % | Kvadrat odstupanja (apsolutnih) |
|---|---|---|---|
| 1 | 2 = Prosjek (medijan) – 1 | 3 = 2/Prosjek (medijan) | 4 = 2 x 2 |
| 57,0 | 4,0 | 7,5% | 16,0 |
| 43,0 | 10,0 | 18,9% | 100,0 |
| 60,0 | 7,0 | 13,2% | 49,0 |
| Prosjek (medijan): (Σ kolona 1)/3 = 53,0 | – | – | Σ kolona 4 = 165,0 |

Na osnovu gornje tablice napravljena je računska provjera prema članku 4. stavku 4. Pravilnika o metodama procjene vrijednosti nekretnina (NN 79/14), a vezan je značajna odstupanja.

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

Slijedom navedenog je napravljena slijedeća provjera:

- Standardno odstupanje (±) brojčano: $\sqrt{}$ (Σ kolona 4)/n – 1 = $\sqrt{}$165,0/2 = 9,08
- Standardno odstupanje (±) u postotku: 9,08/53,00 = 17,13 < 30% (zadovoljava)
- Pravilo dva – sigma (±): standardno odstupanje x 2 = 18,16

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

Iskazana procijenjena vrijednost provela se zaokruživanjem prema članku 68. stavku 5. Pravilnika o metodama procjene vrijednosti nekretnina (NN 79/14).

Na dijelovima čestica ČKBR. 1301/3, 1227/3 i 1227/6 se nalazi prilazna cesta pod nazivom Industrijska cesta, dok se čestice ČKBR. 1223/2, 1223/3, 1227/2, 1227/4 i 1227/5 nalaze u koridoru predmetne ceste. Na taj način se tržišna vrijednost tih čestica umanjena i ima isti status kao zemljišta ispod objekata radi prolaska ceste preko istih (odnosno zaštičenog koridora uz cestu).

Prema navedenom imamo slijedeći tabelarni prikaz:

**Zemljišta ispod Industrijske ceste i u njenom koridoru**

| Čestica ČKBR. | Nekretnina | Površina m2 | Jc EUR/m2 | Tržišna vrijednost EUR | Tržišna vrijednost Kn (*) |
|---|---|---|---|---|---|
| 1223/2 | Zemljište | 290,00 | 53,00 | 15.370,00 | 116.070,00 |
| 1223/3 | Zemljište | 70,00 | 53,00 | 3.710,00 | 28.017,00 |
| 1227/2 | Zemljište | 1.386,00 | 53,00 | 73.458,00 | 554.733,00 |
| 1227/3 | Zemljište | 914,00 | 53,00 | 48.442,00 | 365.819,00 |
| 1227/4 | Zemljište | 447,00 | 53,00 | 23.691,00 | 178.907,00 |
| 1227/5 | Zemljište | 206,00 | 53,00 | 10.918,00 | 82.449,00 |
| 1227/6 | Zemljište | 1.082,00 | 53,00 | 57.346,00 | 433.060,00 |
| 1301/3 | Zemljište | 2.624,00 | 53,00 | 139.072,00 | 1.050.230,00 |

(*) prema srednjem tečaju Hrvatske narodne banke (19. 06. 2015.) 1 EUR = 7,5517 Kn

Gore navedena zemljišta imala su odstupanja u obilježjima u odnosu na etalonsko zemljište. Dolje u tablici su navedena zemljišta koja odstupaju od negativnih obilježja koja su gore navedena tako da čemo gornju jediničnu cijenu zemljišta povećati sa koeficijentom za preračunavanje.

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

Isto tako je u koeficijent za preračunavanje uračunata i makro i mikrolokacijska obilježja koja su povećala jediničnu vrijednost kao npr. blizina buduće autoceste Zagreb – Sisak, blizina ceste za D. Lomnicu, oblik parcele, blizina željezničke pruge i sl.

Prema tome imamo slijedeći odnos jedinične cijene i koeficijenta za preračunavanje 53,00 EUR/m2 x 1,50 = 79,00 EUR/m2

Prema navedenom imamo slijedeći tabelarni prikaz:

**Ostala zemljišta I**

| Čestica ČKBR. | Nekretnina | Površina m2 | Jc EUR/m2 | Tržišna vrijednost EUR | Tržišna vrijednost Kn (*) |
|---|---|---|---|---|---|
| 1223/1 | Zemljište | 5.114,00 | 79,00 | 404.006,00 | 3.050.932,00 |
| 1301/2 | Zemljište | 1.872,00 | 79,00 | 147.888,00 | 1.116.806,00 |
| 1302 | Zemljište | 1.436,00 | 79,00 | 113.444,00 | 856.695,00 |

(*) prema srednjem tečaju Hrvatske narodne banke (19. 06. 2015.) 1 EUR = 7,5517 Kn

Za česticu ČKBR. 1298 imamo slijedeći odnos jedinične cijene i koeficijenta za preračunavanje 53,00 EUR/m2 x 0,80 = 42,00 EUR/m2.

Prema navedenom imamo slijedeći tabelarni prikaz:

**Ostala zemljišta II**

| Čestica ČKBR. | Nekretnina | Površina m2 | Jc EUR/m2 | Tržišna vrijednost EUR | Tržišna vrijednost Kn (*) |
|---|---|---|---|---|---|
| 1298 | Zemljište | 5.216,00 | 42,00 | 219.072,00 | 1.654.366,00 |

(*) prema srednjem tečaju Hrvatske narodne banke (19. 06. 2015.) 1 EUR = 7,5517 Kn

## 11. PROCJENA TRŽIŠNE VRIJEDNOSTI NEKRETNINE TROŠKOVNOM METODOM – PROCJENA GRAĐEVINE

U troškovnoj metodi utvrđuje se troškovna vrijednost nekretnine iz troškovne vrijednosti građevina i vrijednosti zemljišta. 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 umanjenje 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. Vrijednost zemljišta u pravilu se dobiva primjenom poredbene metode.

U točki 10. je obrađena procjena vrijednosti građevinskog zemljišta poredbenom metodom.

Odredbe za neizgrađena zemljišta primjenjuju se na odgovarajući način.

## 12.1. VOLUMEN GRAĐEVINE – BVO

Za potrebe procjene vrijednosti građevina, volumen (zapremina) prostora u građevinama se definira i proračunava prema postupcima sadržanim u Odluci o komunalnom doprinosu (Sl. novine grada Velike Gorice), prema slijedećem:

- Zatvoreno skladište na ČKBR. 1300: 467,00 m2 x 4,00 m1 = **1.868,00 m3**

- Otvorena hala u izgradnji na ČKBR. 1300 i ČKBR. 1301/1: **ne izračunava se volumen**
- Poslovna zgrada na ČKBR. 1299 i ČKBR. 1300: (1.004,00 m2 + 220,00 m2) x 6,00 m1 = **7.344,00 m3**
- Zatvoreno skladište na ČKBR. 1227/1: 110,00 m2 x 4,00 m1 = **440,00 m3**

## 12.2. TROŠKOVI GRADNJE

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 neki 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. Prilikom korištenja normalnih troškova gradnje iz zemalja Europske unije potrebno je primarno uzeti u obzir razlike u visini poreza na dodanu vrijednost u odnosu na stope koje su propisane u Republici Hrvatskoj.

Prilikom procjene vrijednosti starijih građevina u obzir se uzimaju troškovi gradnje novih građevina, a ne troškovi rekonstrukcije. Posebna obilježja građevine prema vrsti građevine, godini izgradnje i standarda gradnje, mogu se uzeti u obzir interpolacijom.

### 12.2.1. NORMALNI TROŠKOVI GRADNJE

Normalne troškove gradnje predmetne nekretnine moguće je odrediti na temelju podataka o cijenama stanova koje publicira Državni zavod za statistiku Republike Hrvatske putem statističkog Priopćenja br. 3.1.5/2. pod naslovom "Cijene prodanih stanova za 2014. godinu". Ovi normalni troškovi gradnje, iz ovog izvora, su odabrani iz razloga što je u Etalonskoj vrijednosti građenja (NN 100/12) uračunat i vodni doprinos što onda iskrivljuje normalne troškove građenja i ne prikazuje realnu sliku.

Isto tako Etalonska cijena građenja je bazirana na IGH (Institut građevinarstva Hrvatske) koji iskazuje Etalonsku cijenu na temelju Standardne kalkulacije radova u visokogradnje. 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. 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.

Prema ovom statističkom pokazatelju cijene stanova se prikazuju posebno za područje Zagreba, a posebno za teritorij Republike Hrvatske.

Prema najnovijem Priopćenju od 25. 03. 2015. godine cijena građenja prodanog novog stana u ostalim naseljima Republike Hrvatske (bez Zagreba) iznosi 5.988,00 Kn/m2.

- Zatvoreno skladište na ČKBR. 1300: 5.988,00 Kn/m2 x 0,30 = **1.796,00 Kn/m2**
- Otvorena hala u izgradnji na ČKBR. 1300 i ČKBR. 1301/1 : 5.988,00 Kn/m2 x 0,10 = **599,00 Kn/m2**
- Poslovna zgrada na ČKBR. 1299 i ČKBR. 1300: 5.988,00 Kn/m2 x 0,50 = **2.994,00 Kn/m2**
- Zatvoreno skladište na ČKBR. 1227/1: 5.988,00 Kn/m2 x 0,30 = **1.796,00 Kn/m2**
- Svi normalni troškovi gradnje kod svakog objekta su pomnoženi sa koeficijentom za prilagodbu koji izjednačava cijenu građenja etalonskog statističkog stana i ovog tipa zgrade i vanjskih objekata).

Ovdje se koristi koeficijent za prilagodbu, a to 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. To znači da smo na bazi koeficijenta za prilagodbu izvršili „sravnjenje" etalonskog troška gradnje sa normalnim troškom gradnje konkretne građevine.

Normalni troškovi gradnje 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).

Isto tako članak 55. stavak 3. Pravilnika o metodama procjene vrijednosti nekretnina (NN 79/14) je propisao da se normalne troškove gradnje treba prilagoditi cjenovnim odnosima na dan vrednovanja uz pomoć prikladnih indeksnih nizova za cijenu gradnje.

Prema navedenom indeksni nizovi (bazni indeksi) su 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.

U ovom slučaju će se koristiti EUROSTAT-ovi indeksi pod nazivom „House price index (2010=100) – quarterly data".

Prema navedenom imamo sljedeći tabelarni pregled:

**Tablica: EUROSTAT-ovi indeksi „House price index (2010=100) – quarterly data"**

| Godina | Index (2010=100) | Kvartalna stopa promjene | Godišnja stopa promjene |
|---|---|---|---|
| 2010. | 100,00 | - | - |
| 2011. | 97,13 | 1,40 | - 1,60 |
| 2012. Q I | 101,14 | 4,10 | 5,00 |
| 2012. Q II | 99,65 | - 1,50 | 3,50 |
| 2012. Q III | 95,58 | - 4,10 | - 0,20 |
| 2012. Q IV | 92,89 | - 2,80 | - 4,40 |
| 2013. Q I | 85,72 | - 7,70 | - 15,20 |
| 2013. Q II | 80,15 | - 6,50 | - 19,60 |
| 2013. Q III | 79,41 | - 0,90 | - 16,90 |
| 2013. Q IV | 79,55 | 0,20 | - 14,40 |
| 2014. Q I | 77,39 | - 2,70 | - 9,70 |
| 2014. Q II | 77,84 | 0,60 | - 2,90 |
| 2014. Q III | 81,50 | 4,70 | 2,60 |
| 2014. prosjek | 78,91 | - | - |

Izvor: http://appsso.eurostat.ec.europa.eu/nui/show.do?dataset=prc_hpi_q&lang=en

Pošto je iz gornjeg prikaza izračunat normalan trošak gradnje i odnosi se na čitavu 2014. godinu onda moramo koristiti indeksne nizove tj. pomnožiti sa odnosom 81,50/78,91 pa prema tome imamo:

- Zatvoreno skladište na ČKBR. 1300: 1.796,00 Kn/m2 x 1,033 = **1.855,00 Kn/m2**
- Otvorena hala u izgradnji na ČKBR. 1300 i ČKBR. 1301/1 : 599,00 Kn/m2 x 1,033 = **619,00 Kn/m2**
- Poslovna zgrada na ČKBR. 1299 i ČKBR. 1300: 2.994,00 Kn/m2 x 1,033 = **3.093,00 Kn/m2**
- Zatvoreno skladište na ČKBR. 1227/1: = 1.796,00 Kn/m2 x 1,033 = **1.855,00 Kn/m2**

Na taj način smo dobili prilagodbu cijene na 2014. godinu.

Za procjenu normalnih troškova gradnje imamo slijedeći izračun:

- Zatvoreno skladište na ČKBR. 1300: 1.855,00 Kn/m2 x 374,00 m2 = **693.770,00 Kn**
- Otvorena hala u izgradnji na ČKBR. 1300 i ČKBR. 1301/1: 619,00 Kn/m2 x 2.130,00 m2 = **1.318.470,00 Kn**
- Poslovna zgrada na ČKBR. 1299 i ČKBR. 1300: 3.093,00 Kn/m2 x 979,00 m2 = **3.028.047,00 Kn**
- Zatvoreno skladište na ČKBR. 1227/1: = 1.855,00 Kn/m2 x 88,00 m2 = **163.240,00 Kn**

## 12.2.2 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.**

## 12.2.3. UZGREDNI TROŠKOVI

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, a to su podmirenja doprinosa i 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 Velike Gorice sukladno Odluci o komunalnom doprinosu (Sl. novine grada Velike Gorice). Vrijednost komunalnog doprinosa za ovu predmetnu V gradsku zonu iznosi 12,00 Kn/m3, pa prema tome imamo:

- Zatvoreno skladište na ČKBR. 1300: 1.868,00 m3 x 12,00 Kn/m2 = **22.416,00 Kn**
- Otvorena hala u izgradnji na ČKBR. 1300 i ČKBR. 1301/1: **ne izračunava se volumen**
- Poslovna zgrada na ČKBR. 1299 i ČKBR. 1300: 7.344,00 m3 x 12,00 Kn/m2 = **88.128,00 Kn**
- Zatvoreno skladište na ČKBR. 1227/1: 440,00 m3 x 12,00 Kn/m2 = **5.280,00 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, 18/12, 151/13). Za ovu predmetnu zonu B (industrijske građevine) određena je cijena od 7,50 Kn/m3, pa prema tome imamo:

- Zatvoreno skladište na ČKBR. 1300: 1.868,00 m3 x 7,50 Kn/m2 = **14.010,00 Kn**
- Otvorena hala u izgradnji na ČKBR. 1300 i ČKBR. 1301/1: **ne izračunava se volumen**
- Poslovna zgrada na ČKBR. 1299 i ČKBR. 1300: 7.344,00 m3 x 7,50 Kn/m2 = **55.080,00 Kn**

- Zatvoreno skladište na ČKBR. 1227/1: 440,00 m3 x 7,50 Kn/m2 = **3.300,00 Kn**

**Troškovi priključaka**

Predmetna građevina je priključena na sljedeću energetsku distribitivnu mrežu: el. struja, vodovod, kanalizacija, plin. To znači da za svaki objekt imamo: 4 x 17.000,00 Kn/priključak = **68.000,00 Kn**

Prema tome imamo za ukupne uzgredne troškove (oznaka UT) - komunalni doprinos + vodni doprinos + troškovi priključaka slijedeće:

| Objekt | Komunalni doprinos Kn | Vodni doprinos Kn | Troškovi priključaka Kn | **Ukupno Kn** |
|---|---|---|---|---|
| Zatvoreno skladište na ČKBR. 1300 | 22.416,00 | 14.010,00 | 68.000,00 | **104.426,00** |
| Otvorena hala u izgradnji na ČKBR. 1300 i ČKBR. 1301/1 | 0,00 | 0,00 | 68.000,00 | **68.000,00** |
| Poslovna zgrada na ČKBR. 1299 i ČKBR. 1300 | 88.128,00 | 55.080,00 | 68.000,00 | **211.208,00** |
| Zatvoreno skladište na ČKBR. 1227/1 | 5.280,00 | 3.300,00 | 68.000,00 | **76.580,00** |

## 12.3. UMANJENJE VRIJEDNOSTI GRAĐEVINA ZBOG GRAĐEVINSKIH NEDOSTATAKA I ŠTETA

Građevinski nedostatci na građevinama nastaju zbog protoka vremena u odnosu na godinu izgradnje, zbog pogrešaka u izvođenju radova te ugradnje elemenata s nedostacima. Građevinski nedostatci 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 umanjenja vrijednosti građevina zbog građevinskih nedostataka i šteta koji bi utjecali na izračunatu vrijednost procijenjivane tržišne vrijednosti nekretnine.**

## 12.4. DRUGE OKOLNOSTI KOJE UTJEČU NA VRIJEDNOST GRAĐEVINE

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.

## 12.4.1. 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 (članak 3. stavak 1. podstavci 20. i 29. Uredbe o procjeni vrijednosti nekretnina NN 74/14). 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.**

## 12.4.2. 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 slijedeće 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.**

### 12.4.3. ZNAČAJNO ODSTUPANJE 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.**

### 12.5. 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.**

## 13. TROŠKOVNA VRIJEDNOST

S obzirom da nemamo umanjenje 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 (oznaka TV) uzeti slijedeće:

- Zatvoreno skladište na ČKBR. 1300: 693.770,00 Kn x (1 - 0,56) = **305.259,00 Kn**
- Otvorena hala u izgradnji na ČKBR. 1300 i ČKBR. 1301/1: 1.318.470,00 Kn x (1 - 0,56) = **580.127,00 Kn**
- Poslovna zgrada na ČKBR. 1299 i ČKBR. 1300: 3.028.047,00 Kn x (1 - 0,56) = **1.332.341,00 Kn**
- Zatvoreno skladište na ČKBR. 1227/1: 163.240,00 Kn x (1 - 0,56) = **71.826,00 Kn**
- 56% umanjenje iz uvodnog dijela Elaborata

## 14. KOEFICIJENT ZA PRILAGODBU

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

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.

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 Uredba o procjeni vrijednosti nekretnina (NN 74/14) i Pravilnik o metodama procjene vrijednosti nekretnina (NN 79/14) propisuju, a to su koeficijenti za prilagodbu, koristiti će se procjenitelju poznati tržišni pokazatelji.

Procjenitelju nije poznat niti jedan promet obiteljske kuće koji se posljednjih godina dogodio na području naselja u kojem se nalazi procjenjivana nekretnina. Na temelju poznatih odnosa na tržištu stanova i građevinskog zemljišta na drugim lokacijama, koristeći opće poznate pokazatelje tržišta i dugogodišnje iskustvo u praćenju prometa svih vrsta nekretnina, te opisana obilježja procjenjivane nekretnine, određujem koeficijent prilagodbe troškovne metode tržištu u iznosu od **Kp = 1,50.**

## 15. TRŽIŠNA VRIJEDNOST NEKRETNINE

Tržišna vrijednost nekretnine (oznaka TVG) prema formuli TVG = TVZ + UT + TV x Kp se utvrđuje se prema slijedećem:

| Objekt | UT uzgredni troškovi Kn | TV troškovna vrijednost Kn | Koeficijent za prilagodbu Kp | **Ukupno Kn** |
|---|---|---|---|---|
| Zatvoreno skladište na ČKBR. 1300 | 104.426,00 | 305.259,00 | 1,50 | **562.315,00** |
| Otvorena hala u izgradnji na ČKBR. 1300 i ČKBR. 1301/1 | 68.000,00 | 580.127,00 | 1,50 | **938.191,00** |
| Poslovna zgrada na ČKBR. 1299 i ČKBR. 1300 | 224.624,00 | 1.332.341,00 | 1,50 | **2.223.136,00** |
| Zatvoreno skladište na ČKBR. 1227/1 | 76.580,00 | 71.826,00 | 1,50 | **184.319,00** |

## 16. ANALIZA UDJELA PREMA NEKRETNINAMA

Da bi se dobila tržišna vrijednost nekretnina potrebno je analizirati koliki udjel zauzima pojedina nekretnina na zemljišta. Prema uvidu u GEODETSKI ELABORAT uočeno je da se na čestici ČKBR. 1300 nalaze objekti zatvoreno skladište, otvorena hala u izgradnji, poslovna zgrada. Svaki od tih objekata zauzima svoj dio zemljišta koji mu pripada kod izračuna tržišne vrijednosti nekretnine.

### Čestica ČKBR. 1300

Čestica ČKBR. 1300 ima ukupno 7.848,00 m2 površine. Na parceli ima 3 objekta pa svakom objektu pripada udio zemljišta prema slijedećem:

| Objekt | Veličina objekta m2 | Udio NKP veličine objekta na zemljištu % | Pripadajući udio veličine zemljišta uz svaki objekt m2 |
|---|---|---|---|
| Zatvoreno skladište na ČKBR 1300 | 374,00 | 16,44 | 1.290,00 |
| Otvorena hala u izgradnji | 1.258,00 | 55,33 | 4.343,00 |
| Poslovna zgrada | 642,00 | 28,23 | 2.215,00 |
| - | 2.274,00 | 100,00 | 7.848,00 |

### Zatvoreno skladište na ČKBR. 1300

Zatvorenom skladištu na ČKBR. 1300 pripada 1.290,00 m2 iz gornje tablice tj. 1.290,00 m2 x 53,00 EUR/m2 = **68.370,00 EUR ili 516.310,00 Kn**

### Otvorena hala u izgradnji na ČKBR. 1300 i ČKBR. 1301/1

Otvorenoj hali u izgradnji pripada 4.343,00 m2 iz gornje tablice + kompletna KČBR. 1301/1 tj. 4.343,00 m2 + 3.467,00 m2 = 7.810,00 m2 x 53,00 EUR/m2 = **413.930,00 EUR ili 3.125.875,00 Kn**

### Poslovna zgrada na ČKBR. 1300 i ČKBR. 1299

Poslovnoj zgradi pripada 2.215,00 m2 iz gornje tablice + kompletna ČKBR. 1299 tj. 2.215,00 m2 + 2.437,00 m2 = 4.652,00 m2 x 53,00 EUR/m2 = **246.556,00 EUR ili 1.861.917,00 Kn**

### Zatvoreno skladište na ČKBR. 1227/1

Zatvorenom skladištu na ČKBR. 1227/1 pripada kompletno zemljište ČKBR. 1227/1 tj. 2.102,00 m2 x 53,00 EUR/m2 = **111.406,00 EUR ili 841.305,00 Kn**

Sve prema srednjem tečaju Hrvatske narodne banke (19. 06. 2015.) 1 EUR = 7,5517 Kn. Iskazana procijenjena vrijednost provela se zaokruživanjem prema članku 68. stavku 5. Pravilnika o metodama procjene vrijednosti nekretnina (NN 79/14).

| Objekt | TVZ tržišna vrijednost zemljišta Kn | UT + TV x Kp Kn | TVG Kn |
|---|---|---|---|
| Zatvoreno skladište na ČKBR. 1300 | 516.310,00 | 562.315,00 | **1.078.625,00** |
| Otvorena hala u izgradnji na ČKBR. 1300 i ČKBR. 1301/1 | 3.125.875,00 | 938.191,00 | **4.064.066,00** |
| Poslovna zgrada na ČKBR. 1300 i ČKBR. 1299 | 1.861.917,00 | 2.223.136,00 | **4.085.053,00** |
| Zatvoreno skladište na ČKBR. 1227/1 | 841.305,00 | 184.319,00 | **1.025.624,00** |

## 17. STATISTIČKA OBRADA I IZRAČUN S ISKLJUČIVANJEM NEUOBIČAJENIH OKOLNOSTI

Statistička obrada i izračun uz korištenje medijana, standardnog odstupanja, pravila dva-sigma se neće koristiti jer su ti izračuni već ranije primjenjeni.

Neuobičajene okolnosti su utjecaji na kupoprodajne cijene u okolnostima postojanja izvanrednog interesa prisilnog prodavatelja (ovršni postupak) ili kupca pri prodaji ili stjecanju nekretnine.

U ovom konkretnom slučaju nisu utvrđene neuobičajne okolnosti pa one neće biti predmet ovog izračuna.

## 18. ZAKLJUČAK S MJESTOM IZRADE, DATUMOM IZRADE, POTPISOM I PEČATOM IZRAĐIVAČA

Navedeno je iskazano na prvoj stranici ovog elaborata.

## 19. PRILOZI

Fotografije, Izvještaji o cijenama BURZA NEKRETNINA, Mišljenje Ministarstva graditeljstva i prostornog uređenja, ostala tehnička i pravna dokumentacija (nalazi se u sklopu ostale dokumentacije).