

## PROCJEMBENI ELABORAT – 119/21-PR



Nekretnina: **Poslovni prostor lokal L20 u prizemlju zgrade**

Lokacija: **10000 Zagreb, Korčulanska ul. 3A i ul. grada Vukovara 254**

Naručitelj: **B2 Kapital d.o.o., Radnička 41, 10000 Zagreb**

Svrha: **Utvrđivanje tržišne vrijednosti nekretnine**

Procjenitelj:

**Alfred Bernt d.i.a.**

Stalni sudski vještak za arhitekturu  
i procjenitelj vrijednosti nekretnina

Zagreb, veljača 2021.

**VLASNIK:**

**Prema priloženom z.k.izvratku**

## **SAŽETAK VAŽNIH ČINJENICA**

### **Nekretnina**

|                              |   |
|------------------------------|---|
| Adresa:                      | <b>Poslovni prostor lokal L20 u prizemlju zgrade</b><br>10000 Zagreb, Korčulanska ul. 3A i ul. grada Vukovara 254 |
| Koordinate:                  | 45°48'03.6"N 16°00'03.5"E   |
| Zemljišnoknjižni uložak:     | 2942  |
| Zemljišnoknjižni poduložci:  | 199   |
| Zemljišnoknjižna čestica:    | 2404  |
| ZK katastarska općina:       | Trnje   |
| Katastarska čestica:         | 2404  |
| Katastarska općina:          | Trnje   |
| Namjena:                     | Poslovni prostor lokal  |
| Datum pregleda građevine:    | 22.02.2021.   |
| Svrha procjenjivanja:        | Određivanje tržišne vrijednosti   |
| Pretpostavka procjenjivanja: | Potrebe naručitelja   |
| Interna oznaka:              | EP1   |

### **Legalitet:**

|                                 |            |
|---------------------------------|------------|
| Dozvola za građenje:            | da         |
| Uporabna dozvola:               | da         |
| Infrastrukturalna opremljenost: | vrlo dobra |
| Usklađenost ZK i katastra:      | da         |

Iskazanana tržišna vrijednost pretpostavlja legalnost građevine.

### **Pokazatelji vrijednosti**

Mišljenja sam da tržišna vrijednost

za nekretnine : Poslovni prostor lokal L20 u prizemlju zgrade

na adresi: 10000 Zagreb, Korčulanska ul. 3A i ul. grada Vukovara 254

iznosi zaokruženo:

**160.000,00 kn**

ili po tečaju 1 € = 7,573679 kn

**21.000,00 €**

### **Napomena:**

*U iskazanoj tržišnoj vrijednosti nije sadržan porez na prijenos vlasništva.*

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

## Rješenje o imenovanju sudskog vještaka



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

Broj: 4 Su-109/2021  
Zagreb, 15. veljače 2021.

### RJEŠENJE

Sudac ovlašten za obavljanje poslova sudske uprave Županijskog suda u Zagrebu, odlučujući povodom zahtjeva Alfreda Bernta, 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

**Alfred Bernt (OIB 236054654259, dipl.ing.arh.** iz Zagreba, Katalinić Jeretova 18, ponovno se imenuje stalnim sudskim vještakom za **ARHITEKTURU I PROCJENU NEKRETNINA** na vrijeme od četiri godine.

#### Obrazloženje

Alfred Bernt, podnio je zahtjev za ponovno imenovanje stalnim sudskim vještakom za arhitekturu 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.

SUDAC OVLAŠTEN ZA OBAVLJANJE  
POSLOVA SUDSKE UPRAVE  
Vjeran Blažeković



O tome obavijest:

1. Alfred Bernt
2. Ministarstvo pravosuđa i uprave
3. U spis

## **SADRŽAJ:**

- 1. Popis primijenjenih propisa i literature**
- 2. Zadatak procjemenog elaborata**
- 3. Podaci o vlasništvu nekretnina, legalitetu i lokaciji**
- 4. Nalaz na osnovi očevida**
- 5. Prikaz površina**
- 6. Opći vrijednosni odnosi na tržištu nekretnina**
- 7. Odabir metode procjene tržišne vrijednosti nekretnina**
- 8. Procjena tržišne vrijednosti nekretnine**
- 9. Rekapitulacija procjene - zaključak**
- 10. Izjava o nepristranosti i neovisnosti**
- 11. Prilozi**
  - fotografije
  - dokumentacija

## 1. Popis primijenjenih propisa i literature

Elaborat je izrađen u skladu s pozitivnim zakonskim napucima i normama koje reguliraju područje izračuna procjene vrijednosti nekretnina i to osobito:

### • Građevinski propisi:

Zakon o prostornom uređenju (NN 153/13, 65/17, 114/18, 39/19, 98/19)  
Zakon o gradnji (NN 153/13, 20/17, 39/19, 125/19)

### • Propisi o vrednovanju:

Zakon o procjeni vrijednosti nekretnina (NN 78/15)  
Pravilnik o metodama procjene vrijednosti nekretnina (NN 105/15)  
Podatak o etalonskoj cijeni građenja (NN 59/20)  
Podatak o prosječnim troškovima gradnje 1 m<sup>3</sup> etalonske građevine (NN 59/10)

### • Propisi o vlasništvu

Zakon o vlasništvu i drugim stvarnim pravima  
(NN 91/96, 68/98, 137/99, 22/00, 73/00, 129/00, 114/01, 79/06, 141/06, 146/08, 38/09, 153/09, 143/12, 152/14, 81/15, 94/17)  
Zakon o zemljišnim knjigama (NN 63/19)

- Zakon o državnoj izmjeri i katastru nekretnina (NN 112/18)
- Pravilnik o energetskom pregledu zgrade i energetskom certificiranju (NN 88/17)
- Pravilnik o načinu izračuna građevinske (bruto) površine zgrade (NN 93/17)
- HRN ISO 9836:2011 Definicija i proračun pokazatelja ploštine i prostora
- Uredba o visini vodnog doprinosa (NN 78/10, 76/11, 19/12, 151/13, 83/15, 42/19, 73/20)
- Važeći građevinski normativi i propisi u RH
- Načela procjene tržišne vrijednosti nekretnina, V. Krtalić, Zagreb, 05.2007.
- Priručnik za procjenu vrijednosti nekretnina, Uhlir-Majčica, izdanje 2016.
- Posebni propisi jedinica lokalne samouprave
- Pravilnik o jednostavnim i drugim građevinama i radovima (NN 112/17, 34/18, 36/19, 31/20)

### • Popis priložene dokumentacije:

1. Izvadak iz ZK od 21.02.2021.g.
2. Izvadak iz katastarskog plana od 22.02.2021.g.
3. Posjedovni list od 21.02.2021.g.

### **Napomene i ograde:**

**Pri izradi procjene korištena je od naručitelja dostavljena dokumentacija i dostupni web podaci. Pretpostavka procjene je ispravnost korištenih i u procjeni primijenjenih dokumenata i podataka.**

**Predmet ovog Procjembenog elaborata nije provjera imovinsko-pravnog stanja, niti provjera s upravno-pravnog naslova. Ovim se elaboratom ne utvrđuje posjedovno stanje niti vlasništvo nad nekretninom.**

**Pretpostavlja se da zemljište na kojem se građevina nalazi nije zagađeno niti se nalazi u zoni netolerantne razine buke - ne vrši se posebna stručna analiza zagađenja i buke.**

## 2. Zadatak procjemenog elaborata

Zadatak ovog elaborata je utvrđivanje tržišne\* vrijednosti nekretnine: u naravi poslovnog prostora lokala L20, namjene trgovine, u prizemlju zgrade mješovite namjene u ulici grada Vukovara 254 ugao sa Korčulanskom ul. br. 3, na k.č.br. 2404 k.o. Trnje, na temelju pregleda predmetne nekretnine na terenu, izvana i podataka dobivenih od Naručitelja.

Datum očevida: 22.02.2021.

Datum kakvoće: 22.02.2021.

Datum vrednovanja: 22.02.2021.

Procjenjuje se tržišna\* vrijednost predmetne nekretnine na dan vrednovanja od strane procjenitelja, u viđenom stanju, prema mogućnostima prodaje.

***\*Tržišna vrijednost je procijenjeni iznos za koji bi nekretnina mogla biti razmijenjena na dan procjene vrijednosti između zainteresiranog kupca i zainteresiranog prodavatelja, u transakciji pod tržišnim uvjetima, nakon odgovarajućeg marketinga, pri čemu je svaka strana bila dobro obaviještena, te postupila promišljeno i bez prinude.***

*(Definicija Europske organizacije udruženja sudskih vještaka TEGoVA )*

## 3. Podaci o vlasništvu nekretnina, legalitetu i lokaciji

|                             |   |
|-----------------------------|---|
| Z.K. izvadak:               | e-izvadak Općinskog suda u Rijeci             |
| Katastarska općina:         | Trnje   |
| Zemljišnoknjižni uložak:    | 2942  |
| Zemljišnoknjižni poduložak: | 199   |
| Zemljišnoknjižne čestice:   | 2404  |
| Zemljišnoknjižna k.o.:      | Trnje   |
| Katastarske čestice:        | 2404  |
| Katastarska općina:         | Trnje   |
| Opis nekretnine:            | Poslovni prostor lokal L20 u prizemlju zgrade |
| Površina zemljišta po z.k.: | 5.745,00 m <sup>2</sup>                       |
| Pov. zemljišta po katastru: | 5.745,00 m <sup>2</sup>                       |
| Vlasnik:                    | Prema priloženom z.k.izvatku                  |
| Teret:                      | Prema priloženom z.k.izvatku                  |

### **Legalitet:**

*Za predmetnu zgradu sa predmetnim poslovnim prostorom L20, u ZK ulošku br. 2942 je upisana pozitivna zabilježba da je ishodena uporabna dozvola 17.12.1996.g.*

*Iskazanana tržišna vrijednost podrazumijeva legalnost građevine.*

## LOKACIJA

Zagreb je glavni grad Republike Hrvatske i najveći grad u Hrvatskoj po broju stanovnika.

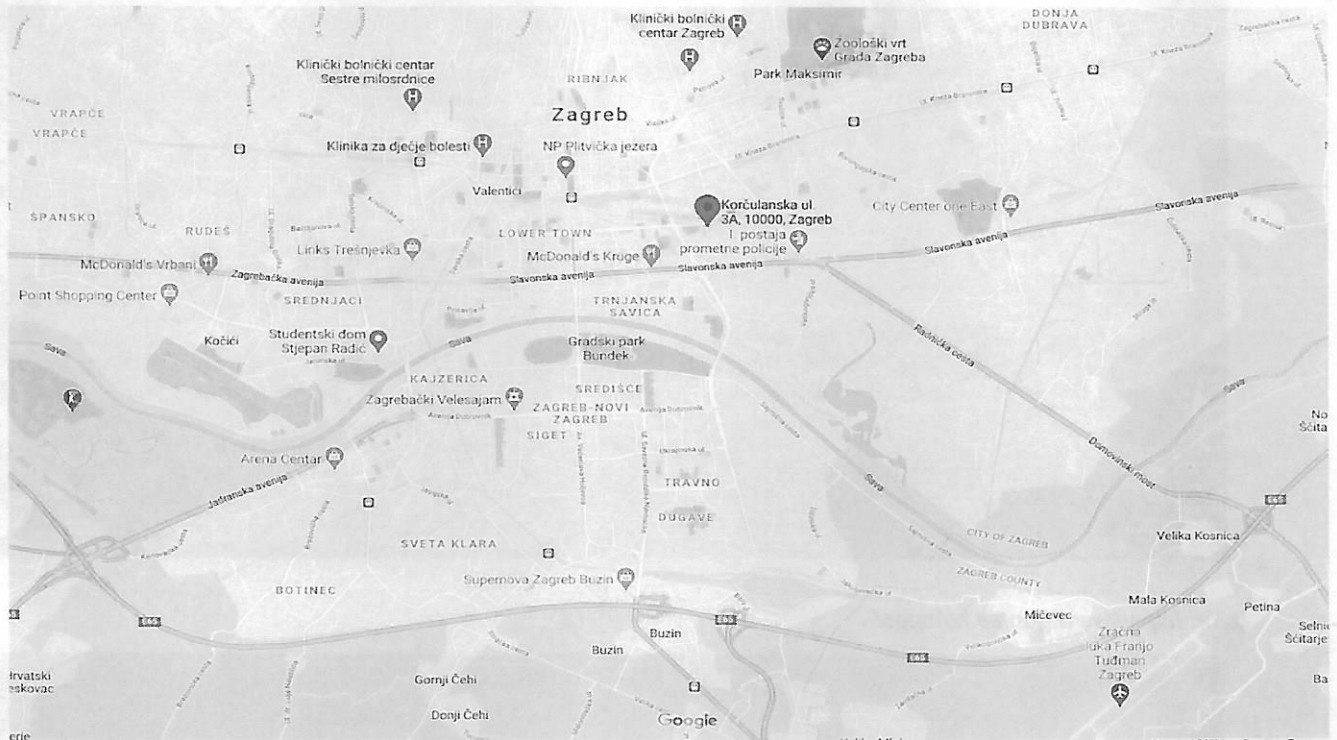
Šire područje grada okuplja više od milijun stanovnika.

Predmet procjene nalazi se uz jednu od glavnih gradskih prometnica ulice grada Vukovara, u prizemlju peterokatne zgrade na uglu sa Korčulanskom ulicom.

Lokacija je vrlo frekventna i kvalitetna.

Sjeverno od ulice grada Vukovara smješteno je zagrebačko poslovno stredište, "down town", hoteli, škole, a južno od ulice grada Vukovara smještene su pretežito stambene zgrade sa lokalima u prizemlju.

## Prikaz makrolokacije nekretnine



Izvor: <https://www.google.hr/maps/>

## Prikaz mikrolokacije nekretnine

Predmetna nekretnina lokal L20, namjene ulični lokal, nalazi se u prizemlju zgrade mješovite namjene u ulici grada Vukovara 254 ugao sa Korčulanskom ul. br. 3A, na k.č.br. 2404 k.o. Trnje.

Mikrolokaciju južno od jedne od glavnih gradskih avenija čini okruženje stambenih zgrada i poslovni prostori. Komunikacija je ostvarena osobnim prijevozom, javnim tramvajskim i autobusnim prijevozom.



Izvor: <https://www.google.hr/maps/>



Izvor: <https://geoportal.dgu.hr/>

## 4. Nalaz na osnovi očevida

### 4.1. Zatečeno stanje

Očevidom na licu mjesta dana 22.02.2021. godine, identificirana je lokacija predmetne nekretnine, ali ne i predmetni poslovni prostor: poslovni prostor, lokal L20, namjene ulični lokal, u prizemlju zgrade mješovite namjene u ulici grada Vukovara 254 ugao sa Korčulanskom ul. br. 3A, na k.č.br. 2404 k.o. Trnje.

#### Napomena:

Očevid nekretnine omogućen je samo izvana. Nije bio omogućen uvid u etažni elaborat niti pristup u interijer lokala, te je procjena izrađena pod pretpostavkom funkcionalnosti poslovnog prostora, jer su svi lokali (mjenjačnica, trafika, cvjećarna, fast food, ..) na adresi Korčulanska ul. br. 3A u funkcionalnom stanju.

Fotografije snimljene tijekom očevida nalaze se u prilogu elaborata.

### 4.2. Tehnički opis nekretnine

Predmet procjene je lokal L20, namjene ulični lokal, u prizemlju zgrade mješovite namjene u ulici grada Vukovara 254 ugao sa Korčulanskom ul. br. 3A, na k.č.br. 2404 k.o. Trnje.

Okolo zgrade na javnoj gradskoj površini Korčulanskoj ulici nalaze se parkirna mjesta.

Pristup na javnu prometnicu Korčulansku ulicu je neposredan.

### PRIKAZ LOKACIJE NA GEOPORTALU DGU



Izvor: <http://geoportal.dgu.hr/>

**NAPOMENA:**

Procjenitelju nije na uvid dostavljen plan etažiranja zgrade, te je poziciju predmetnog poslovnog prostora ocijenio na osnovi kućnog broja i očevida na licu mjesta.



## **OPĆENITO**

|                          |  |
|--------------------------|--|
| Namjena:                 | Poslovni prostor L20 u prizemlju zgrade    |
| Godina izgradnje:        | 1996                                       |
| Godina adaptacije:       | nije poznato                               |
| Katnost:                 | Po. + Pr. + 5 katova                       |
| Vertikalna komunikacija: | dizalo i stubište u zajedničkim prostorima |

## **KONSTRUKCIJA**

|                         |  |
|-------------------------|--|
| Temelji:                | arm. betonski  |
| Nosiva konstrukcija:    | arm. betonska  |
| Pregradni zidovi:       | zidovi od opeke i gips kartonski                     |
| Međukatna konstrukcija: | arm. betonska  |
| Krovište i pokrov:      | arm. betonski ravni krov sa svim slojevima izolacije |

## **ZAVRŠNI RADOVI I ZATVARANJA**

|                      |                                      |
|----------------------|--------------------------------------|
| Pročelje:            | ožbukano, obojano                    |
| Obrada podova:       | keramika                             |
| Obrada zidova:       | obojani                              |
| Obrada stropova:     | gips karton, obojani, limeni profili |
| Unutarnja stolarija: | drvena                               |
| Vanjska stolarija:   | staklena čelična bravarija           |

## **INSTALACIJE I PRIKLJUČCI**

|                      |   |
|----------------------|---|
| Vodovod:             | instalacija i priključak na javnu mrežu |
| Kanalizacija:        | instalacija i priključak na javnu mrežu |
| Struja:              | instalacija i priključak na NN mrežu    |
| Telefon:             | instalacija i priključak na DTK mrežu   |
| Plin:                | instalacija i priključak na javnu mrežu |
| Grijanje/hlađenje:   | centralni sustav zgrade                 |
| Dodatne instalacije: | split klimatizacija                     |

## **STANJE - ODRŽAVANJE**

Zajedničke prostorije zgrade su u urednom, održavanom ali dotrajalom stanju.

Podne obloge vanjskog natkrivenog pasaža su od keramičkih pločica, stropovi od modularnih čeličnih profila, rasvjeta, itd.

Poslovni prostor nije identificiran niti je omogućen ulaz procjenitelju.

## **VANJSKO UREĐENJE**

Vanjske površine su većim dijelom opločene, a male, dijelom su površine su hortikulturno uređene, travnate.

## **INFRASTRUKTURA**

Građevina je izgrađena na komunalno opremljenom zemljištu, s neposrednim pristupom na javnu prometnicu sa istočne i zapadne strane.

Prometna povezanost je vrlo dobra - tramvaj, autobus, blizina autobusnog kolodvora.

## 5. Prikaz površina

Površine predmetne nekretnine preuzete su iz ZK Uloška.

### 5.1. Građevina

#### 5.1.1. Netto korisna površina (NKP)

|                         | <i>NP m<sup>2</sup></i> | <i>k</i>     | <i>NKP</i>                 |
|-------------------------|-------------------------|--------------|----------------------------|
| <b>PRIZEMLJE</b>        |                         |              |                            |
| Poslovni prostor - L20  | 12,21                   | 1,00         | 12,21                      |
| <b>UKUPNO:</b>          |                         |              |                            |
| <b>POSLOVNI PROSTOR</b> |                         | <b>NKP =</b> | <b>12,21 m<sup>2</sup></b> |

#### 5.1.2. Brutto razvijena površina (BRP)

|                        |       |              |                            |
|------------------------|-------|--------------|----------------------------|
| Poslovni prostor - L20 | 12,21 | 1,15         | 14,04 m <sup>2</sup>       |
| <b>SVEUKUPNO:</b>      |       | <b>BRP =</b> | <b>14,04 m<sup>2</sup></b> |

#### 5.1.3. Brutto volumen (BVO)

Poslovni prostor - L20

|       |       |   |      |                                  |
|-------|-------|---|------|----------------------------------|
| BVO = | BRP   | x | h    |                                  |
| BVO = | 14,04 | x | 4,50 | <b>BVO = 63,19 m<sup>3</sup></b> |

#### REKAPITULACIJA POVRŠINA

|              |              |                      |
|--------------|--------------|----------------------|
| <b>NKP =</b> | <b>12,21</b> | <b>m<sup>2</sup></b> |
| <b>BRP =</b> | <b>14,04</b> | <b>m<sup>2</sup></b> |
| <b>BVO =</b> | <b>63,19</b> | <b>m<sup>3</sup></b> |

## 5.2. Zemljište

| Katastarska općina (k.o.) | Z.k. uložak | Z.k. čestica | Oznaka zemljišta | Površina zemljišta (m <sup>2</sup> ) |
|---------------------------|-------------|--------------|------------------|--------------------------------------|
| Trnje                     | 2942        | 2404         | ZGRADA I PARK    | 5.745,00                             |
| <b>SVEUKUPNO:</b>         |             |              |                  | <b>5.745,00</b>                      |

### SVEUKUPNA REKAPITULACIJA POVRŠINA

|       |       |                |
|-------|-------|----------------|
| NKP = | 12,21 | m <sup>2</sup> |
|-------|-------|----------------|

|       |       |                |
|-------|-------|----------------|
| BRP = | 14,04 | m <sup>2</sup> |
|-------|-------|----------------|

|       |       |                |
|-------|-------|----------------|
| BVO = | 63,19 | m <sup>3</sup> |
|-------|-------|----------------|

|      |      |                |            |        |
|------|------|----------------|------------|--------|
| PZ = | 9,25 | m <sup>2</sup> | UDIO E-199 | 0,0016 |
|------|------|----------------|------------|--------|

## 6. Opći vrijednosni odnosi na tržištu nekretnina

### 6.1. Gospodarsko stanje u RH

Nakon petogodišnjeg oporavka, Hrvatska je 2019. konačno ostvarila veći realni gospodarski output nego prije krize. Procjenjuje se da je realni BDP u 2019. porastao za 3 %, nakon nešto slabijeg rasta od 2,7 % u 2018. Pozitivna kretanja na tržištu rada, rast plaća te zamjetno povećanje ulaganja bili su pokretači rasta u 2019. Zabilježen je snažan rast izvoza dobara i usluga nakon prilično slabih rezultata ostvarenih u 2018., ali je još brži rast uvoza negativno utjecao na rast outputa.

U nadolazećem razdoblju očekuje se usporavanje gospodarskog rasta. Procjenjuje se će realni BDP u 2020. porasti za 2,6 %, a u 2021. za 2,3 %.

Hrvatska postiže dobre rezultate u područjima obuhvaćenim UN-ovim ciljevima održivog razvoja. Hrvatska je postigla znatan napredak u ostvarenju cilja održivog razvoja br. 8 (Pristojna radna mjesta i gospodarski rast) s nizom pokazatelja koji se približavaju prosjeku EU-a.

(Izvadak iz Izvješća Europske komisije za 2020. g. od 26.2.2020.g.)

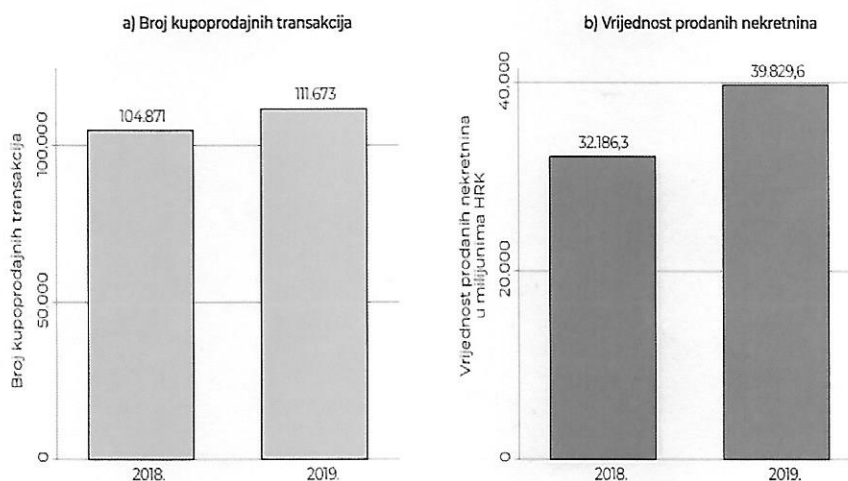
### 6.2. Tržište nekretnina na područje RH

Prema podacima Državnog zavoda za statistiku u 2018. godini ukupno su izgrađene 4.933 zgrade, od čega je izgrađeno 3.824 stambenih zgrada i 1.109 nestambenih zgrada (DZS, 2019). Usporede li se ti podaci s 2017. godinom, u 2018. godini se uočava pad ukupnog broja izgrađenih zgrada za 0,1 posto, porast broja izgrađenih stambenih zgrada za 3,4 posto, te pad izgradnje nestambenih zgrada za 10,6 posto.

Na tržištu nekretnina u 2019. godini ostvarene su 111.673 transakcije, što u odnosu na 2018. godinu predstavlja rast od 6,5 posto. Najveći broj transakcija pritom se odnosi na transakcije poljoprivrednog zemljišta, njih 38.315, što čini 34,3 posto ukupnog broja transakcija. Zatim slijede transakcije stanova/apartmana kojih je ostvareno 26.480, odnosno 23,7 posto od ukupnog broja te transakcije građevinskog zemljišta kojih je zabilježeno 17.100 (15,3 posto ukupno ostvarenih transakcija). Kupoprodajnih transakcija obiteljskih kuća zabilježeno je 14.006, što je činilo 12,5 posto ukupnog broja ostvarenih transakcija na tržištu nekretnina 2019. godine.

U usporedbi s 2018., rast broja transakcija 2019. godine zabilježen je kod gotovo svih tipova nekretnina. Najveće relativno povećanje broja transakcija zabilježeno je kod nekretnina za povremeni boravak, za 96,2 posto, iza koje slijede poslovne nekretnine, s rastom broja transakcija od 32,2 posto. Nadalje, značajni međugodišnji rast prodaje bilježe i obiteljske kuće, u visini od 23,6 posto te garaže od 22,7 posto. Broj transakcija stanova istovremeno bilježi međugodišnji rast od 11,6 posto.

Slika 21: Broj kupoprodajnih transakcija i vrijednost prodanih nekretnina u milijunima HRK u 2018. i 2019. godini



Izvori: EIZ i MGIPU.

**\*Izvor: Publikacija "Pregled tržišta nekretnina Republike Hrvatske: 2019", Ekonomski institut Zagreb, od lipnja 2020, HNB, [www.https://repozitorij.eizg.hr/](https://repozitorij.eizg.hr/)**

## 7. Odabir metode procjene tržišne vrijednosti nekretnina

### 7.1. Opis metoda procjenjivanja

#### 7.1.1. PROCJENA TRŽIŠNE VRIJEDNOST TROŠKOVNOM METODOM

To je vrijednost dobivena zbrojem sadašnje građevinske vrijednosti nekretnine, vrijednosti zemljišta, komunalnog i vodnog doprinosa, priključaka te svih zavisnih troškova nastalih pri ishođenju dozvola temeljem kojih se gradi građevina. Ova metoda koristi se kod procjena vrijednosti nekretnina za nekretnine koje Naručitelj procjene vrijednosti koristi za vlastite potrebe ali i uz primjenu ostalih metoda procjenjivanja (ili primjenom faktora korekcije kojim se izračunata zamjenska vrijednost nekretnine obračunata troškovnom metodom svodi na tržišnu vrijednost).

Pri procjeni vrijednosti nekretnine troškovnom metodom, procjenjuje se visina reprodukcijских troškova, tj. troškova izgradnje potpuno jednake nove nekretnine. Od te vrijednosti odbija se iznos amortizacije, pribraja cijena građevinskog zemljišta koje pripada nekretnini. Pristup na temelju troškova u pravilu se upotrebljava za procjene nekretnina o kojima nema dostupnih podataka o obavljenim transakcijama njima sličnih građevina.

#### Sadašnja građevinska vrijednost

U slučaju da se radi o starijim građevinama vrijednost istih se utvrđuje umanjnjem u odnosu na starost. Umanjenje vrijednosti zbog starosti građevine utvrđuje se uzimanjem u obzir odnosa između predvidivog ostatka održivog vijeka korištenja građevine i održivog vijeka korištenja za pojedinu vrstu građevine, pri čemu se kao osnovica uzima ravnomjerno umanjnje vrijednosti kao postotak troška gradnje. Održivi vijek korištenja 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.

#### 7.1.2. PROCJENA TRŽIŠNE VRIJEDNOSTI PRIHODOVNOM METODOM

Ovaj se pristup može upotrijebiti samo kod vrednovanja nekretnina koje ostvaruju dobit. Kapitalizacija dobiti je postupak kojim predviđene prihode u budućnosti, uzevši u obzir moguće rizike, pretvaramo u jedinstvenu vrijednost u sadašnjosti. S pristupom procjeni nekretnina na temelju kapitalizacije dobiti utvrđuje se sadašnja vrijednost nekretnine na temelju dobiti koja se od nje očekuje u budućnosti. Osim bruto dobiti, koju nekretnina donosi, potrebno je ocijeniti troškove vezane uz upravljanje nekretninom i njezino održavanje.

Izračun tržišne vrijednosti nekretnine metodom kapitalizacije dobiti temelji se na čistom ostvarivom godišnjem prihodu građevine, kojeg treba umanjiti ukamaćivanjem vrijednosti zemljišta. Čisti prihod kapitalizira se faktorom kapitalizacije koji proizlazi iz kamatne stope za nekretnine i preostalog održivog vijeka korištenja građevine.

Prihodovna vrijednost izgrađenih zemljišta obuhvaća vrijednost zemljišta, vrijednost građevine i vrijednost uređaja, odnosno ugrađene, funkcionalne opreme. Opća prihodovna metoda primjenjuje se kad treba izračunati vrijednost građevina odvojeno od vrijednosti zemljišta na temelju budućeg prihoda. U tom slučaju vrijednost zemljišta se utvrđuje primjenom poredbene metode. Vrijednost zemljišta i vrijednost građevine zajedno daju prihodovnu vrijednost izgrađene građevne čestice.

### 7.1.3. PROCJENA TRŽIŠNE VRIJEDNOSTI POREDBENOM METODOM

Ova metoda se koristi uglavnom za utvrđivanje vrijednosti neizgrađenih i izgrađenih zemljišta, apartmana, stambenih jedinica, obiteljskih kuća, garaža, parkirnih mjesta i poslovnih prostora. U slučaju izgrađenih čestice, poredbena metoda se koristi za određivanje vrijednosti zemljišta kod troškovne i prihodovne metode.

Kod poredbene metode, vrijednost nekretnine određuje se uspoređivanjem stvarno postignutih otkupnih cijena usporedivih nekretnina u fer transakcijama. To zahtijeva detaljnu analizu tržišta. Analiziraju se nekretnine koje su prodane ili se nude na tržištu uz odgovarajuću korekciju i uspoređuju se njihova svojstva i svojstva nekretnine koja se procjenjuje. Metoda usporednih transakcija temelji se na načelu supstitucije, tj. da racionalni kupac neće htjeti za neku nekretninu platiti više nego što stoji neka druga nekretnina sličnih svojstava.

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

Budući da se poredbene nekretnine razlikuju od promatrane, potrebno je cijenu poredbenih nekretnina prilagoditi promatranoj nekretnini poredbom njihovih svojstava. Postupak prilagodbe treba odgovoriti na pitanje koliku bi cijenu imala poredbena nekretnina kada bi imala jednaka svojstva kao i promatrana nekretnina.

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

### 7.2. Odabir metode procjenjivanja

***S obzirom na vrstu nekretnine i dostupne podatke, vrijednost predmetne nekretnine utvrditi će se u nastavku procjene:***

***PRIHODOVNOM METODOM za poslovne prostore***

U skladu s odredbama Zakona o procjeni vrijednosti nekretnina (NN 78/15), vrijednost zemljišta odredit će se poredbenom metodom, dok će se vrijednost poslovnog dijela nekretnine utvrditi preko cijene zakupa poslovnih prostora.

Pribavljeni su podaci iz isprava o kupoprodaji nekretnina iz evidencije o prometu nekretnina prema Zakonu NN 78/15 i Pravilniku NN 105/15, odnosno podaci s portala e-Nekretnine Ministarstva graditeljstva i prostornog uređenja.