

KREŠIMIR BAČUN, dipl.ing.građ.  
stalni sudski vještak za graditeljstvo i procjenu nekretnina  
Trg Senjskih uskoka 8  
10 000 Zagreb

## PROCJEMBENI ELABORAT

utvrđivanje tržišne vrijednosti



NEKRETNINA: POSLOVNA GRAĐEVINA

LOKACIJA: Gornji Muć, Radna zona Prisike 0

NARUČITELJ: H-ABDUCO d.o.o., Horvatova 80A, Zagreb

IZRADIO: Krešimir Bačun, dipl.ing.građ.  
stalni sudski vještak za graditeljstvo i procjenu nekretnina



lipanj, 2020.

## **S A D R Ź A J:**

### **A. SAŽETAK**

### **B. OPĆI DIO**

- B.1. RJEŠENJE
- B.2. POPIS PROPISA, ZNANSTVENE I STRUČNE LITERATURE
- B.3. PRETPOSTAVKE, OGRANIČENJA I IZJAVA O NEPRISTRANOSTI I NEOVISNOSTI

### **C. TEHNIČKI DIO**

#### **C.1. ZADATAK**

- C.1.1. PROCJENJIVANA NEKRETNINA
- C.1.2. PRIKAZ POLOŽAJA NEKRETNINE

#### **C.2. REZULTAT OČEVIDA**

- C.2.1. FOTODOKUMENTACIJA
- C.2.2. STVARNO STANJE PROCJENJIVANE NEKRETNINE
- C.2.3. OBILJEŽJA OKOLNIH NEKRETNINA I LOKACIJE

#### **C.3. KAKVOĆA PROCJENJIVANE NEKRETNINE**

- C.3.1. IZRAČUN POVRŠINA I VOLUMENA PROSTORA
- C.3.2. PRIKAZ OPĆIH VRIJEDNOSTI ODNOSA NA TRŽIŠTU NEKRETNINA

#### **C.4. OBRAZLOŽENJE ZA ODABIR METODE**

#### **C.5. IZVOR PODATAKA POTREBNIH ZA IZRAČUN VRIJEDNOSTI**

#### **C.6. IZRAČUN VRIJEDNOSTI NEKRETNINE PRIHODOVNOM METODOM**

#### **C.7. ZAKLJUČAK**

### **D. PRILOZI**

**A. SAŽETAK**

VRSTA: POSLOVNA GRAĐEVINA

LOKACIJA: Gornji Muć, Radna zona Prisike 0

SUD: Općinski sud u Splitu

ZEMLJIŠNOKNJIŽNI ODJEL: Solin

ZK. ULOŽAK: 811

ZK. PODULOŽAK: -

ZK.Č. BR. 2485/215

ZK. OPĆINA Gornji Muć

K.Č. BR.: 2485/215

K. OPĆINA: Gornji Muć

DAN KAKVOĆE: 6/12/2020

DAN VREDNOVANJA: 6/18/2020

POVRŠINA NEKRETNINE: 3.268,04 m<sup>2</sup>POVRŠINA ZEMLJE: 17.123,00 m<sup>2</sup>VRIJEDNOST: **338.986 €** ili **2.557.000 kn**NOVA GRAĐEVINSKA **1.039.930 €**

VRIJEDNOST:

SVRHA PROCJENJIVANJA: izračun tržiš 0 kn 0 kn

## B. OPĆI DIO

### B.1. RJEŠENJE



REPUBLIKA HRVATSKA  
 Županijski sud u Velikoj Gorici  
 Predsjednik suda  
 Ulica Hrvatske bratske zajednice 1

Broj: 4 Su-558/18-4  
 Velika Gorica, 7. studenoga 2018.

### RJEŠENJE

Predsjednik Županijskog suda u Velikoj Gorici, Vitomir Boić, odlučujući u povodu zahtjeva Krešimira Bačuna, dipl. ing. građ., za ponovno imenovanje stalnim sudskim vještakom, sukladno odredbi čl. 126. st. 4. Zakona o sudovima ("Narodne novine" br. 28/13, 33/15, 82/15, 82/16 i 67/18 – dalje u tekstu: Zakon) u vezi s odredbom čl. 12. Pravilnika o stalnim sudskim vještacima ("Narodne novine" br. 38/14, 123/15 i 29/16 – dalje u tekstu: Pravilnik), 7. studenoga 2018.

#### riješio je

Krešimir Bačun, dipl. ing. građ., OIB: 97104068186, iz Zagreba, Trg Senjskih uskoka 8, ponovno se imenuje stalnim sudskim vještakom za GRADITELJSTVO I PROCJENU NEKRETNINA, na vrijeme od četiri godine.

#### Obrazloženje

Stalni sudski vještak Krešimir Bačun, dipl. ing. građ., podnio je zahtjev predsjedniku Županijskog suda u Velikoj Gorici za ponovno imenovanje stalnim sudskim vještakom za graditeljstvo i procjenu nekretnina. Uz zahtjev priložio je rješenja iz prethodnog mandata, uvjerenje da se protiv podnositelja ne vodi kazneni postupak, policu osiguranja, popis predmeta, potvrdu o stručnom usavršavanju, presliku osobne iskaznice i diplomu Sveučilišta u Zagrebu Građevinski fakultet o stečenom stručnom zvanju diplomirani inženjer građevinarstva.

Zahtjev je osnovan.

Budući da podnositelj zahtjeva ima prebivalište na području nadležnosti Županijskog suda u Velikoj Gorici, sukladno odredbi čl. 5. st. 1. Pravilnika, o njegovom zahtjevu odlučuje predsjednik Županijskog suda u Velikoj Gorici.

Uvidom u priloženu dokumentaciju utvrđeno je da je podnositelj zahtjeva rješenjem Županijskog suda u Zagrebu broj 4 Su-1358/13 od 7. studenoga 2014. imenovan stalnim sudskim vještakom za graditeljstvo i procjenu nekretnina na vrijeme od četiri godine. U navedenom razdoblju obavljao je vještačenja u kojima bi bio angažiran od strane suda, stručno se usavršavao i ima zaključenu policu osiguranja od odgovornosti za sudskog vještaka.

Sukladno odredbi čl. 12. st. 4. Pravilnika, od Ministarstva pravosuđa, Odjela kaznene evidencije, zatraženi su podaci iz kaznene evidencije za podnositelja zahtjeva, iz kojih podataka je vidljivo da nema zaprjeka koje bi sprječavale da se podnositelj zahtjeva ponovno imenuje za stalnog sudskog vještaka.

Budući da je uvidom u priloženu dokumentaciju utvrđeno da podnositelj zahtjeva ispunjava uvjete propisane odredbama čl. 2. st. 2. i čl. 12. Pravilnika, valjalo je prihvatiti njegov zahtjev i na temelju odredbe čl. 126. st. 4. Zakona i čl. 12. st. 5. Pravilnika, odlučiti kao u izreci ovog rješenja.



O tome obavijest:

1. Krešimir Bačun
2. Ministarstvo pravosuđa RH
3. Pismohrana

## B.2. POPIS PROPISA, ZNANSTVENE I STRUČNE LITERATURE

Za izračun tržišne vrijednosti nekretnine koriste se slijedeći propisi, te stručna i znanstvena literatura:

- Zakon o gradnji (NN153/13, 20/17, 39/19, 125/19),
- Zakon o prostornom uređenju (NN153/13, 65/17, 114/18, 39/19, 98/19),
- Zakon o vlasništvu i drugim stvarnim pravima (NN 91/96, 68/98, 137/99, 22/00, 73/00, 114/01, 79/06,
- Zakon o zemljišnim knjigama (NN 963/19),
- Zakon o komunalnom gospodarstvu (NN 68/18, 110/18, 32/20),
- Zakon o državnoj izmjeri i katastru nekretnina (NN 112/18),
- Zakon o postupanju s nezakonito izgrađenim zgradama (NN 86/12, 143/13, 65/17, 14/19),
- Zakon o procjeni vrijednosti nekretnina (NN 78/15),
- Pravilnik o metodama procjene vrijednosti nekretnine (NN 105/15)
  
- Pravilnik o načinu obračuna površine i obujma u projektima zgrada (NN 90/10, 111/10, 55/12),
  
- Pravilnik o načinu utvrđivanja obujma građevina u svrhu obračuna komunalnog doprinosa (NN 15/19),
- Podatak o etalonskoj cijeni građenja (NN 67/19),
- Podatak o prosječnim troškovima građenja kubnog metra (m<sup>3</sup>) građevine u Republici hrvatskoj (NN 98/18),
  
- Pravilnik o energetsom certificiranju zgrada (NN 113/08, 91/09, 36/10, 135/11, 81/12, 29/13, 78/13),
  
- Pravilnik o obračunu i naplati vodnog doprinosa (NN 107/14),
- Uredba o visini vodnog doprinosa ( NN 78/10, 76/11, 19/12, 151/13, 83/15, 42/19)
  
- Važeća prostorno planska dokumentacija za lokaciju na kojoj se nalazi predmetna nekretnina,
- Važeća Odluka o komunalnom doprinosu za lokaciju na kojoj se nalazi predmetna nekretnina
  
- Važeći građevinski normativi i propisi u Republici Hrvatskoj,
- Bilten „Standardna kalkulacija“ izdanje IGH,
- European Valuation Standards (EVS), „bluebook“, 7.izdanje, 2012. (TEGoVA)
- Hrvatska Narodna Banka (statistički pregled),
- Državni zavod za statistiku (publikacije),
- Ministarstvo graditeljstva i prostornog uređenja, Informacijski sustav prostornog uređenja,
- Alternativne javno dostupne baze podataka (podaci o ugovorenim cijenama nekretnina)

## B.3. PRETPOSTAVKE, OGRANIČENJA I IZJAVA O NEPRISTRANOSTI I NEOVISNOSTI

Izvršen je vizualni pregled nekretnine, s fotozapisom.

U izvještaju su korišteni podaci prikupljeni na očevidu i iz dostavljenih dokumenata od strane naručitelja / vlasnika / predstavnika vlasnika osobno i/ili putem maila.

Nije izvršena posebna verifikacija dokumenata dostavljenih od strane naručitelja / vlasnika / predstavnika vlasnika, kao niti dokumenata i podataka korištenih putem javnih Internet servisa (e-zemljišne knjige, e-katastar, geoportal, prostorni planovi, podaci o vrijednostima komunalnih doprinosa i ostalih komunalnih priključaka).

Izjavljujem da je ovaj procjembeni elaborat izrađen stručno, neovisno i nepristrano, a u skladno s propisima i pravilima struke, te da procjenitelj osobno tj. potpisnik ovog elaborata nema nikakve poslovne, pravne, vlasničke, suvlasničke ili slične interese na predmetnoj imovini te da nema nikakve osobne ili poslovne interese vezane uz iznos procijenjene vrijednosti nekretnine.

Za potrebe ovog izvještaja nisu izrađene geološke ili neke druge analize tla, te nisu istraživana prava ili uvjeti iskorištavanja vode, nafte, plina ugljena ili drugih podzemnih minerala.

Za potrebe ovog izvještaja nisu rađene posebne kontrole temeljnih zahtjeva za građevinu, kao i kvalitete i stanja instalacija osim onih koje su se mogle ustanoviti običnim vizualnim pregledom.

Naknada za izradu izvještaja o procjeni ne ovisi o zaključku o procijenjenoj vrijednost.

Za potrebe realizacije ovog Naloga izvršen je pregled nekretnine te je istraženo tržište, kako lokalnog tako i šireg okruženja, prikupljeni podaci su obrađeni i protumačeni koristeći zakonsku regulativu, standarde, ali i vlastita znanja, iskustvo i vještine.

Informacije sadržane u ovom izvještaju su povjerljive. Namijenjene su za upotrebu Naručitelja (sukladno svrsi i korištenju izvještaja), te se za bilo kakvu primjenu u druge svrhe ili od drugih osoba ne prihvaća nikakva odgovornost. Bilo kakvo širenje, distribucija i kopiranje ovog izvještaja strogo je zabranjeno bez pismenog odobrenja od strane Procjenitelja.

Krešimir Bačun, dipl.ing.građ.

stalni sudski vještak za graditeljstvo i procjenu nekretnina

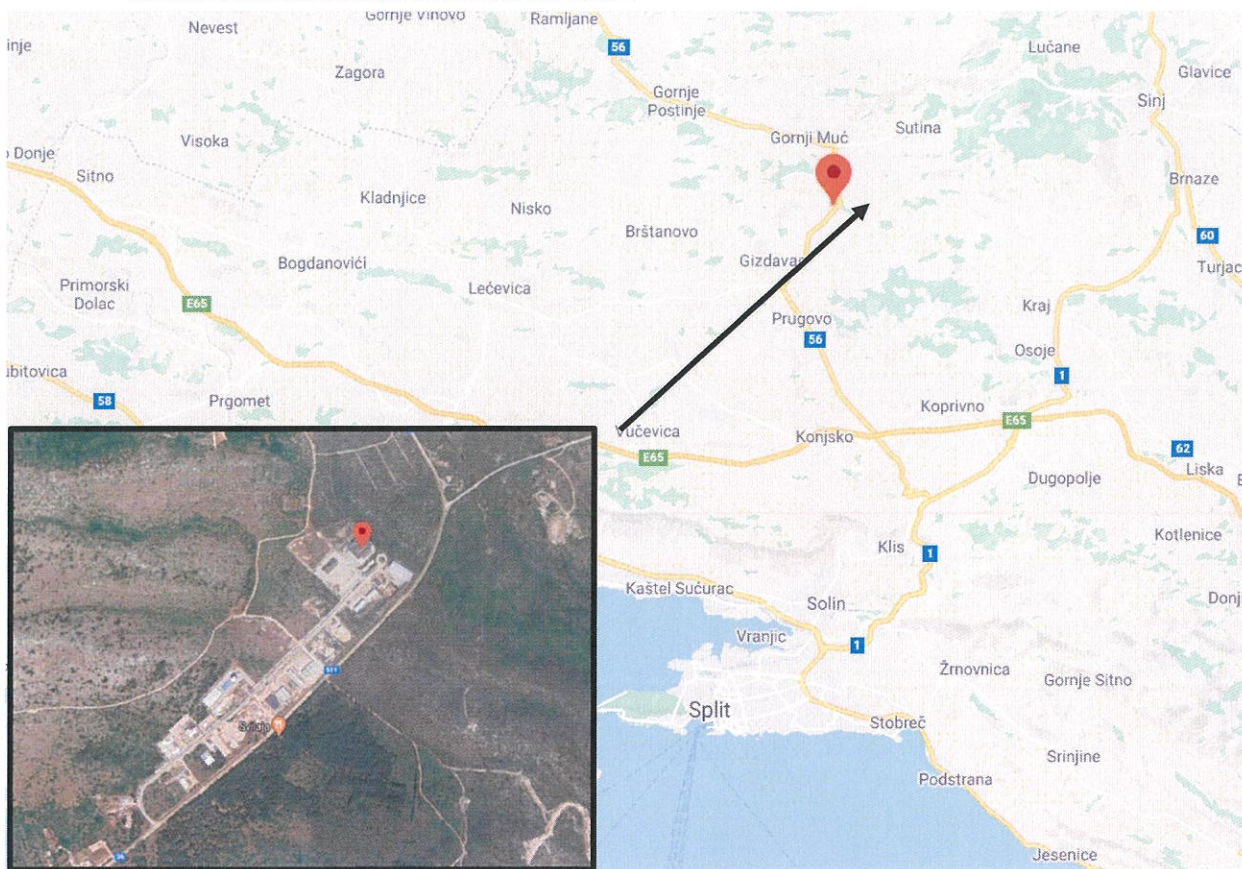


**C. TEHNIČKI DIO****C.1. ZADATAK****C.1.1. PROCJENJIVANA NEKRETNINA**

Prema zahtjevu Naručitelja, bilo je potrebno izvršiti procjenu vrijednosti predmetne nekretnine. Opis, identifikacija, kao i mjesto i namjena navedeni su u niže priloženom opisu:

|                                |   |
|--------------------------------|---|
| VRSTA:                         | POSLOVNA GRAĐEVINA  |
| LOKACIJA:                      | Gornji Muć, Radna zona Prisike 0                              |
| SUD:                           | Općinski sud u Splitu   |
| ZEMLJIŠNOKNJIŽNI ODJEL:        | Solin   |
| ZK. ULOŽAK:                    | 811   |
| ZK. PODULOŽAK:                 | -   |
| ZK.Č. BR.                      | 2485/215  |
| ZK. OPĆINA                     | Gornji Muć  |
| K.Č. BR.:                      | 2485/215  |
| K. OPĆINA:                     | Gornji Muć  |
| DAN KAKVOĆE:                   | Friday, June 12, 2020   |
| DAN VREDNOVANJA:               | Thursday, June 18, 2020                                       |
| POVRŠINA ZEMLJIŠTA PREMA ZK.:  | 17.123 m <sup>2</sup>   |
| POVRŠINA ZEMLJIŠTA PREMA KAT.: | 17.123 m <sup>2</sup>   |
| VLASNIK:                       | prema izvratku iz zemljišne knjige                            |
| TERET:                         | ima, sukladno upisu u ZK                                      |
| SVRHA PROCJENJIVANJA:          | izračun tržišne vrijednosti nekretnine za potrebe Naručitelja |

### C.1.2. PRIKAZ POLOŽAJA NEKRETNINE



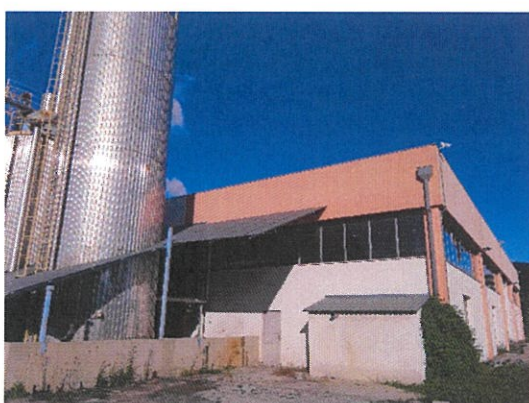
izvor: <https://maps.google.com/>, tip prikaza: karta

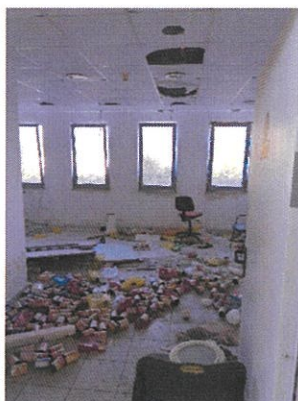
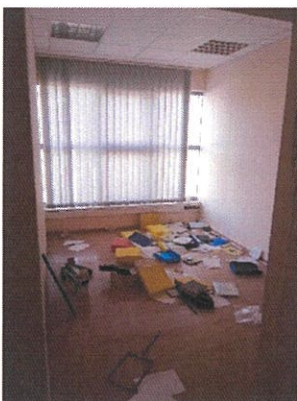
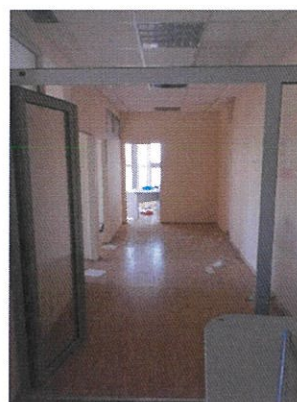
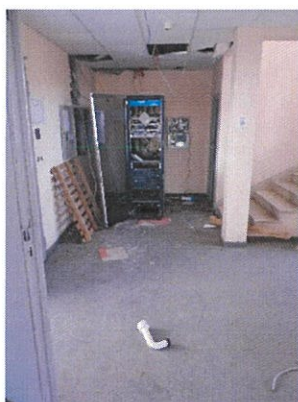
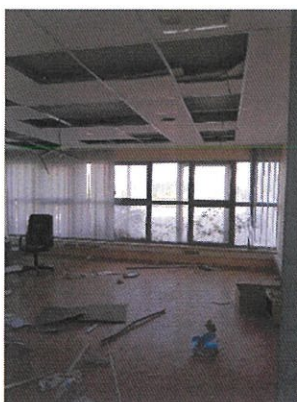
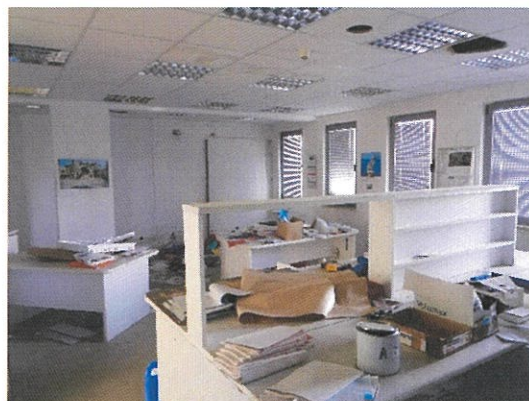


izvor: <https://oss.uredjenazemlja.hr>

## C.2. REZULTAT OČEVIDA

### C.2.1. FOTODOKUMENTACIJA





### C.2.2.STVARNO STANJE PROCJENJIVANE NEKRETNINE

Predmetna nekretnina je u naravi predstavlja poslovna građevina katnosti prizemlje + kat ukupne podne površine prema dostavljenom glavnom arhitektonskom projektu u iznosu od 3.266,04 m<sup>2</sup> (korisna vrijednost površine iznosi 2.645,38 m<sup>2</sup>). U prizemlju predmetne poslovne građevine nalaze se uredske prostorije i proizvodno skladišne prostorije, dok se na katu nalaze isključivo uredske prostorije. Vertikalna komunikacija između prizemlja i kata poslovne građevine izvedena je putem armiranobetonskog stubišta, te dizala. Na južnom dijelu parcele nalazi se porta podne površine prema dostavljenom glavnom arhitektonskom projektu u iznosu od 22,59 m<sup>2</sup> (korisna vrijednost površine iznosi 11,59 m<sup>2</sup>). Sjeverozapadno od predmetne poslovne građevine nalaze se prostori spremišta UNP ukupne podne površine prema dostavljenom glavnom arhitektonskom projektu u iznosu od 79,28 m<sup>2</sup> (korisna vrijednost površine iznosi 27,75 m<sup>2</sup>).

Ukupna podna površina predmetnih građevina iznosi 3.369,91 m<sup>2</sup>, dok njihova korisna vrijednost površine iznosi 2 684 77 m<sup>2</sup>

- pristupna prometnica je asfaltirana dvosmjerna ulica
- predmetna nekretnina nalazi se unutar radne zone Prisike 0
- zatečeno stanje: predmetna nekretnina se ne koristi dulji vremenski period
- položajna obilježja: prosječna lokacija
- podaci o energetske karakteristika predmetne nekretnine nisu poznati

### OBILJEŽJA OKOLNIH NEKRETNINA I LOKACIJE

- okolne nekretnine su slične namjene, te načina izgradnje
- predmetna nekretnina ima neposredan pristup na javnu prometnicu sa svoje jugoistočne strane
- prometna povezanost s ostalim dijelovima Splitsko dalmatinske županije je prosječna (nalazi se na udaljenosti od oko 17 km od autoceste A1/E65)
- onečišćenje zraka je sukladno očekivanjem s obzirom na odvijanje kolnog i zračnog prometa
- zvučno onečišćenje je u okvirima očekivanog za predmetno okruženje (nije izvršeno mjerenje buke prilikom oglada nekretnine)

### DRUGE ODLUČNE ČINJENICE

- alternativna uporaba: zanemariva i/ili mala
- utrživost: slaba (6-18 mjeseci)
- HABU (high and best use): nekretnina se koristi sukladno namjeni
- za predmetnu nekretninu dostavljena je građevna dozvola, klasa: UP-I-361-03/03-02/18, ur.br.: 2181-05/7-02-03/MČ, od 25.04.2003. godine s pripadajućim glavnim projektima, te potvrda dopune glavnog projekta, klasa: UP-I-361-03/05-02/08, ur.br.: 2181-05/7-05-04/MČ, od 08.04.2005. godine s pripadajućim glavnim projektima. Stanje u naravi odgovara stanju iz dostavljene projektne dokumentacije.

## C.3. KAKVOĆA PROCJENJIVANE NEKRETNINE

|                                |   |
|--------------------------------|---|
| <b>Temelji:</b>                | armiranobetonski  |
| <b>Nosiva konstrukcija:</b>    | zidana opekom s armiranobetonskim serklažima za ukrutu                            |
| <b>Međukatna konstrukcija:</b> | armiranobetonska ploča  |
| <b>Krovnna konstrukcija:</b>   | armiranobetonska  |
| <b>Pročelje:</b>               | ožbukano i obojano  |
| <b>Pregrade:</b>               | zidane, gipskartonske ploče   |
| <b>Obrada zidova:</b>          | ožbukano i obojano, dijelom keramičke pločice                                     |
| <b>Podne obloge:</b>           | laminat, keramičke pločice, industrijski pod                                      |
| <b>Stropovi:</b>               | u proizvodnom dijelu bez završne obrade, u uredskom dijelu spuštenu               |
| <b>Unutarnja stolarija:</b>    | drvena, metalna   |
| <b>Vanjska stolarija:</b>      | aluminijски profili s IZO ostakljenjem  |
| <b>Izvedene instalacije:</b>   | struja, vodovod, odvodnja, klima, plin  |
| <b>Grijanje:</b>               | etažno plinsko  |
| <b>Godina izgradnje:</b>       | 2008. (prema izjavi predstavnika Naručitelja)                                     |
| <b>Godina adaptacije:</b>      | -   |
| <b>Kat/Katnost:</b>            | prizemlje + kat   |
| <b>Dizalo:</b>                 | da  |
| <b>Okoliš:</b>                 | uređen  |
| <b>Parkirno mjesto:</b>        | parkiranje omogućeno na slobodnom dijelu parcele                                  |
| <b>Pripadci:</b>               | -   |
| <b>Opći dojam:</b>             | zapuštenu (vidljivo da se predmetna nekretnine ne koristi dulji vremenski period) |
| <b>Razno:</b>                  | -   |

## C.3.1. IZRAČUN POVRŠINA I VOLUMENA PROSTORA

Za izračun korisne vrijednosti površina primjenjuje se prilog1., Pravilnika o metodama procjene vrijednosti nekretnine (NN 105/15). Za izračun volumena zgrade primjenjuje se Pravilnik o načinu utvrđivanja obujma građevine za obračun komunalnog doprinosa, (NN 15/19).

**POSLOVNA GRAĐEVINA**

|                                 | podna površina          | koeficijent | korisna vrijednost<br>površine | visina            |
|---------------------------------|-------------------------|-------------|--------------------------------|-------------------|
| <b><i>prizemlje</i></b>         |                         |             |                                |                   |
| vjetrobran, predprostor         | 23,69 m <sup>2</sup>    | 1,00        | 23,69 m <sup>2</sup>           | 2,75 m            |
| knjigovodstvo                   | 39,41 m <sup>2</sup>    | 1,00        | 39,41 m <sup>2</sup>           | 2,75 m            |
| laboratorij                     | 52,58 m <sup>2</sup>    | 1,00        | 52,58 m <sup>2</sup>           | 2,75 m            |
| kuhinja i kantina               | 34,12 m <sup>2</sup>    | 1,00        | 34,12 m <sup>2</sup>           | 2,75 m            |
| garderoba ž                     | 9,63 m <sup>2</sup>     | 1,00        | 9,63 m <sup>2</sup>            | 2,75 m            |
| sanitarije ž                    | 7,86 m <sup>2</sup>     | 1,00        | 7,86 m <sup>2</sup>            | 2,75 m            |
| garedroba m                     | 22,20 m <sup>2</sup>    | 1,00        | 22,20 m <sup>2</sup>           | 2,75 m            |
| sanitarije m                    | 9,89 m <sup>2</sup>     | 1,00        | 9,89 m <sup>2</sup>            | 2,75 m            |
| proizvodna linija               | 2.490,63 m <sup>2</sup> | 0,75        | 1.867,97 m <sup>2</sup>        | 6,50 m <h< 6,75 m |
| spremište destiliranog bitumena | 92,38 m <sup>2</sup>    | 1,00        | 92,38 m <sup>2</sup>           | 8,40 m <h< 8,61 m |
| mješanje bitumenske smjese      | 246,75 m <sup>2</sup>   | 1,00        | 246,75 m <sup>2</sup>          | 8,40 m <h< 8,61 m |
| bojler                          | 36,00 m <sup>2</sup>    | 1,00        | 36,00 m <sup>2</sup>           | 8,40 m <h< 8,61 m |
| UKUPNO:                         | 3.065,14 m <sup>2</sup> |             | 2.442,48 m <sup>2</sup>        |                   |
| <b><i>kat</i></b>               |                         |             |                                |                   |
| hodnik                          | 31,76 m <sup>2</sup>    | 1,00        | 31,76 m <sup>2</sup>           | 2,95 m            |
| ured                            | 60,33 m <sup>2</sup>    | 1,00        | 60,33 m <sup>2</sup>           | 2,95 m            |
| sanitarije ž                    | 4,01 m <sup>2</sup>     | 1,00        | 4,01 m <sup>2</sup>            | 2,95 m            |
| sanitarije m                    | 4,55 m <sup>2</sup>     | 1,00        | 4,55 m <sup>2</sup>            | 2,95 m            |
| show room                       | 18,92 m <sup>2</sup>    | 1,00        | 18,92 m <sup>2</sup>           | 2,95 m            |
| sastanci                        | 25,44 m <sup>2</sup>    | 1,00        | 25,44 m <sup>2</sup>           | 2,95 m            |
| tajnica                         | 21,44 m <sup>2</sup>    | 1,00        | 21,44 m <sup>2</sup>           | 2,95 m            |
| direktor                        | 33,71 m <sup>2</sup>    | 1,00        | 33,71 m <sup>2</sup>           | 2,95 m            |
| kupaonica                       | 2,74 m <sup>2</sup>     | 1,00        | 2,74 m <sup>2</sup>            | 2,95 m            |
| UKUPNO:                         | 202,90 m <sup>2</sup>   |             | 202,90 m <sup>2</sup>          |                   |
| UKUPNO POSLOVNA<br>GRAĐEVINA:   | 3.268,04 m <sup>2</sup> |             | 2.645,38 m <sup>2</sup>        |                   |

**PORTA**

|                         | podna površina       | koeficijent | korisna vrijednost<br>površine | visina |
|-------------------------|----------------------|-------------|--------------------------------|--------|
| <b><i>prizemlje</i></b> |                      |             |                                |        |
| porta                   | 5,67 m <sup>2</sup>  | 1,00        | 5,67 m <sup>2</sup>            | 2,62 m |
| nadstrešnica            | 16,92 m <sup>2</sup> | 0,35        | 5,92 m <sup>2</sup>            | 3,03 m |
| UKUPNO:                 | 22,59 m <sup>2</sup> |             | 11,59 m <sup>2</sup>           |        |
| UKUPNO PORTA:           | 22,59 m <sup>2</sup> |             | 11,59 m <sup>2</sup>           |        |

**SPREMNICI UNP**

|                            | podna površina          | koeficijent | korisna vrijednost<br>površine | visina            |
|----------------------------|-------------------------|-------------|--------------------------------|-------------------|
| <i>prizemlje</i>           |                         |             |                                |                   |
| spremnik UNP               | 53,86 m <sup>2</sup>    | 0,35        | 18,85 m <sup>2</sup>           | 2,25 m            |
| prostor za isparivač       | 4,60 m <sup>2</sup>     | 0,35        | 1,61 m <sup>2</sup>            | 2,50 m            |
| prostor za plinske bojlere | 2,25 m <sup>2</sup>     | 0,35        | 0,79 m <sup>2</sup>            | 2,50 m            |
| spremište                  | 18,57 m <sup>2</sup>    | 0,35        | 6,50 m <sup>2</sup>            | 2,10 m <h< 2,60 m |
| UKUPNO:                    | 79,28 m <sup>2</sup>    |             | 27,75 m <sup>2</sup>           |                   |
| <br>                       |                         |             |                                |                   |
| UKUPNO SPREMNICI UNP:      | 79,28 m <sup>2</sup>    |             | 27,75 m <sup>2</sup>           |                   |
| <br>                       |                         |             |                                |                   |
| SVEUKUPNO:                 | 3.369,91 m <sup>2</sup> |             | 2.684,72 m <sup>2</sup>        |                   |

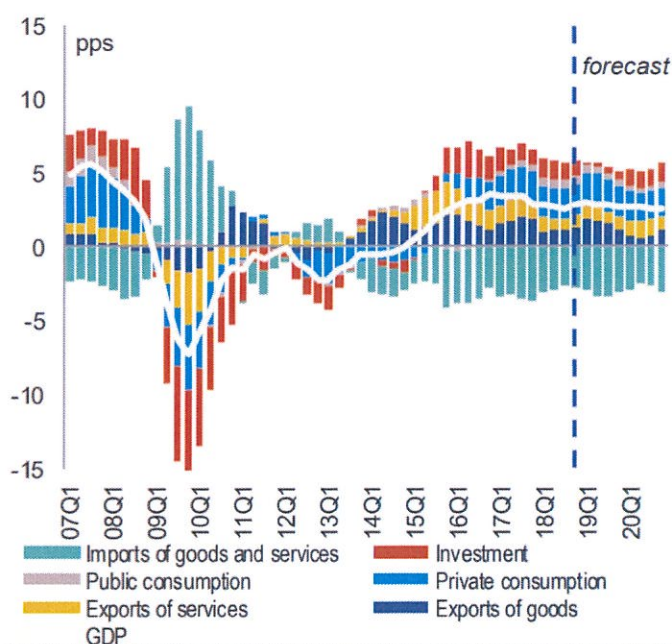
- podne površine prostorija preuzete su iz dostavljenog glavnog arhitektonsko projekta i glavnog aritektonskog projekta -dopune, te su kontrolirane prilikom očevida
- prilikom izračuna tržišne vrijednosti predmetne nekretnine biti će korištena podna površina, jer se pretpostavlja da su u realiziranim poredbenim transakcijama upisane podne površine

### C.3.2. PRIKAZ OPĆIH VRIJEDNOSTI ODNOSA NA TRŽIŠTU NEKRETNINA

Oporavak gospodarstva se bilježi već četvrtu godinu zaredom, gospodarski rast i dalje je sveobuhvatan i snažan. Hrvatska, za koju je 2018. godine utvrđeno postojanje prekomjernih neravnoteža, sada bilježi neravnoteže. Gospodarska kretanja pridonose postupnom uklanjanju postojećih neravnoteža, posebno onih koje se odnose na visoke razine javnog, privatnog i vanjskog duga, što dovodi do smanjenja rizika. Pojačani su naponi u području provedbe mjera politika i obveza koje će pomoći u održivom uklanjanju neravnoteža te će njihova potpuna, brza i učinkovita provedba biti od ključne važnosti.

Bilježi se umjereniji rast BDP-a dok razina outputa napokon doseže razinu zabilježenu prije krize. Nakon što je u 2016. godine dosegnula najvišu razinu od 3,5 %, stopa rasta realnog BDP-a usporila se i u 2017 godini. iznosila je 2,9 % te se procjenjuje da se u 2018. smanjila na 2,8 %. Domaća potražnja bila je potaknuta visokom osobnom potrošnjom i snažnim privatnim ulaganjima zbog i dalje povoljnih uvjeta financiranja i činjenice da je u znatnoj mjeri otklonjena neizvjesnost restrukturiranja Agrokora. Dostupni podaci iz 2018. godine upućuju pak na usporavanje trenda rasta izvoza robe i usluga, dok se istovremeno bilježi snažan rast uvoza robe i usluga, iako nešto sporiji, čime se dodatno smanjuje učinak neto izvoza na rast. Osobna potrošnja i dalje je visoka jer kućanstva zbog stalnog rasta zaposlenosti i plaća ostvaruju veći raspoloživi dohodak. Javna su ulaganja i dalje niska, što usporava ukupnu investicijsku aktivnost. Nastavljen je rast izvoza dobara i usluga s već rekordnih razina, ali uz znakove usporavanja i izraženiji rast uvoza. Gospodarstvo bi nakon punih deset godina od financijske krize moglo ponovno ostvariti output koji je u recesiji bio izgubljen. Očekuje se daljnji stabilan rast zaposlenosti. Zbog niske inflacije, dijelom i zbog smanjenja poreza na potrošnju u 2019. i 2020., očekuje se da će potrošnja kućanstava i dalje biti glavni pokretač rasta BDP-a. Međutim, i doprinos ulaganja će se s vremenom povećavati. Konkretno, očekuje se da će visoka likvidnost i smanjenje kamatnih stopa i dalje pogodovati privatnom sektoru. U javnom se sektoru s približavanjem kraja programskog razdoblja očekuje povećano povlačenje financijskih sredstava EU-a. Zbog kontinuiranog pogoršanja salda robne razmjene očekuje se sve veći negativan učinak sektora inozemstva na rast. Općenito se procjenjuje umjereniji rast realnog BDP-a koji bi trebao iznositi 2,7 % u 2019. odnosno 2,6 % u 2020.

Kad je riječ o napretku u ostvarenju ciljeva u okviru strategije Europa 2020., Hrvatska je ostvarila svoje nacionalne ciljeve koji se odnose na obnovljive izvore energije (osim u prometu), energetska učinkovitost, stopu zaposlenosti, rano napuštanje školovanja te siromaštvo i socijalnu isključenost. Hrvatska je na dobrom putu da ostvari svoj cilj smanjenja emisija stakleničkih plinova, no čini se da vjerojatno neće ostvariti cilj povećanja stjecanja visokog obrazovanja, a najmanji su izgledi da će ostvariti cilj za ulaganja u istraživanja i razvoj.



(Izvadak iz Izvješća Europske komisije od 27.02.2019.g.)

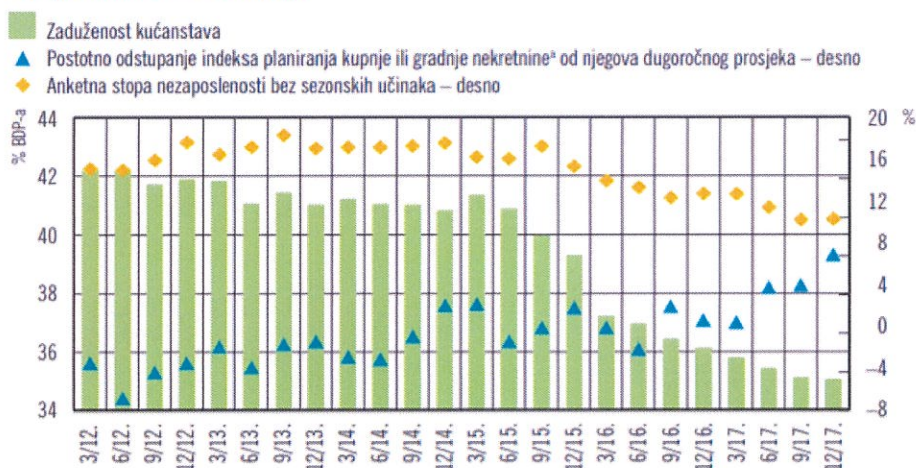
Rast cijena energenata doveo je do rasta inflacije u 2018. Unatoč kontinuirano snažnom rastu zaposlenosti i plaća temeljna inflacija i dalje je niska. Međutim, s obzirom na stabilno smanjenje nezaposlenosti i sve veću potražnju za radnom snagom u nekim sektorima, očekuje se veći pritisak na plaće u 2019. i 2020. Istovremeno se očekuje pad cijena zbog smanjenja stope poreza na dodanu vrijednost (PDV) na određene proizvode (uglavnom svježe prehrambene proizvode) u 2019. i smanjenja opće stope PDV-a od jednog postotnog boda u 2020. Sredinom 2019. trebale bi se stabilizirati i cijene energenata, nakon čega se očekuje blagi porast inflacije, koja je u 2018. u prosjeku iznosila 1,6 %, dok se rast temeljne inflacije očekuje krajem razdoblja prognoze.

Unatoč snažnom oporavku 2017. cijene stambenih nekretnina i dalje su znatno niže od najviših razina iz 2007. Zbog snažnog rasta koji se bilježi od 2016. cijene stambenih nekretnina ponovno su dosegule razine iz 2012., no u lipnju 2018. još su uvijek bile 25 % manje od najviših razina iz 2007. Prosječne cijene stambenih nekretnina u Hrvatskoj u 2017. porasle su za 6,6 %. Cijene su, međutim, u prvoj polovini 2018. stagnirale, unatoč kontinuiranom smanjenju kamatnih stopa za stambene kredite. Cijene postojećih objekata znatno su brže rasle od 2016. nego cijene novosagrađenih objekata, odnosno porasle su za 7,4 % odnosno 2 %. Prema pokazatelju kojim se mjeri omjer cijene i najamnine, cijene stambenih nekretnina u Hrvatskoj još su uvijek znatno niže od njihova dugoročnog prosjeka, što se djelomično može objasniti negativnim demografskim kretanjima te već otprije visokom stopom vlasništva nad nekretninama.

Postoje značajne regionalne razlike u kretanjima cijena stambenih nekretnina. Tijekom 18 mjeseci do lipnja 2018. cijene stambenih nekretnina u Zagrebu narasle su za 11,8 %, a slijedile su ih cijene na jadranskoj obali koje su narasle za 5,9 %. U ostalim dijelovima zemlje zabilježeno je prosječno smanjenje cijena stambenih nekretnina od 1,1 %. Broj prijavljenih kupoprodajnih transakcija stambenim nekretninama također potvrđuje velike regionalne razlike, jer je više od 76 % transakcija prijavljeno u samo pet županija i Gradu Zagrebu (Tkalec i suradnici, 2018). Osim toga, analiza priuštivosti nekretnina upućuje na veće cijene stambenih nekretnina u usporedbi s dohotkom u obalnim područjima i Gradu Zagrebu, što je u skladu s očekivanjima s obzirom na veliki udio stambenih nekretnina na obali koje se koriste za iznajmljivanje turistima.

Rast optimizma potrošača, koji se ogleda i u namjerama kupnje stambenih nekretnina (Slika 4.2.), te nastavak programa državnog subvencioniranja stambenih kredita mogli bi dati poticaj novom stambenom zaduživanju kućanstava. No, oporavak kreditnog ciklusa značajno će ovisiti i o kretanju agregatnog dohotka stanovništva (tijekom 2018. i 2019. očekuje se ublažavanje pozitivnih trendova na tržištu rada), odnosno mogućnosti da se višim i stabilnijim dohocima kompenziraju izmijenjeni regulatorni i eventualni nepovoljniji budući tržišni uvjeti financiranja.

**Slika 4.2. Rast cijena stambenih nekretnina i rast optimizma potrošača, u uvjetima pozitivnih makroekonomskih kretanja, uzajamno se osnažuju**

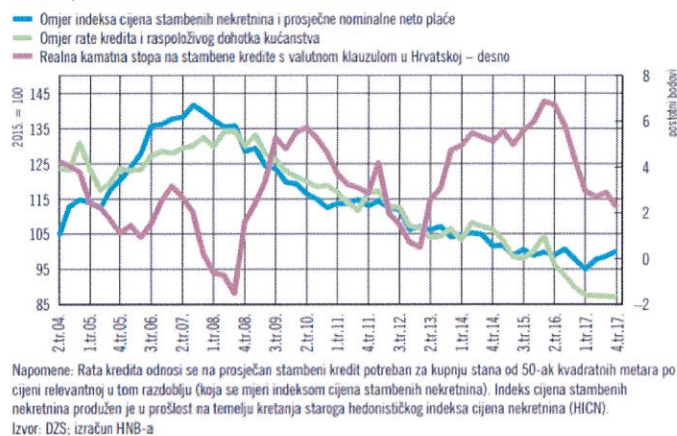


<sup>a</sup> Indeks planiranja kupnje ili gradnje nekretnine izračunat je na temelju odgovora na pitanje potrošača o planovima kupnje ili gradnje nekretnine u sljedećih 12 mjeseci iz HNB-ove ankete pouzdanja potrošača.  
Izvor: HNB

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

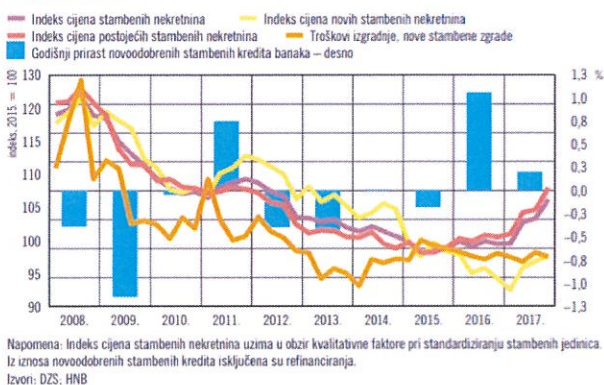
Kako spomenuti rast cijena nije bio praćen jednako snažnim rastom dohodaka kućanstava, tijekom 2017. zaustavljeno je poboljšavanje njihove financijske dostupnosti<sup>10</sup> (Slika 4.6.). Pritom treba naglasiti da navedeni pokazatelji mjere promjenu dostupnost stambenih nekretnina na svim dijelovima stambenog tržišta i za sve segmente kućanstava, skrivajući postojeću diferencijaciju financijske dostupnosti stambenih nekretnina na geografskoj razini, odnosno za pojedina kućanstava s obzirom na njihova ekonomsko-socijalna i demografska obilježja.

Slika 4.6. Rast cijena zaustavio je poboljšavanje financijske dostupnosti stambenih nekretnina

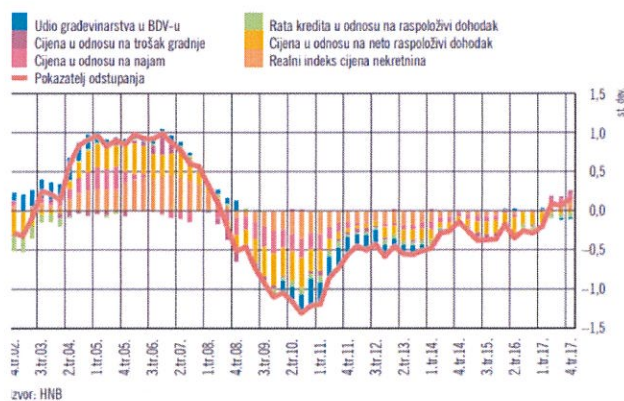


Tijekom ove godine očekuje se daljnji rast cijena stambenih nekretnina, čije su razine krajem 2017. uglavnom bile u skladu s temeljnim makroekonomskim čimbenicima (Slika 4.4.). Očekivani rast cijena vjerojatno neće biti na razinama zabilježenima krajem 2017., kada su cijene porasle za 7,6% u odnosu na godinu prije (Slika 4.3.). Tom znatnom rastu cijena, i postojećih (8,3%) i novoizgrađenih (4,1%) nekretnina, značajno je pridonijela realizacija programa državnog subvencioniranja stambenih kredita, koji su kreditne institucije popratile nešto blažim kreditnim standardima, uz razmjerno niske kamatne stope.

Slika 4.3. Cijene stambenih nekretnina značajnije su porasle krajem 2017.



Slika 4.4. Cijene stambenih nekretnina kreću se oko razine temeljene na makroekonomskim fundamentima



Izvor: Publikacija "Financijska stabilnost", br. 19 od svibnja 2018., HNB, www.hnb.hr

#### C.4. OBRAZLOŽENJE ZA ODABIR METODE

Vrijednosti nekretnina se, prema osnovi procjene, dijele na tržišnu vrijednost i vrijednosti koje nisu tržišna vrijednost. Mogući su i posebni slučajevi kada tražena vrijednost nije osnova za procjenu već predstavlja derivat neke od uobičajenih vrijednosti. U pravilu Naručitelj određuje koju vrijednost nekretnine treba procijeniti a sukladno svojim potrebama no Procjenitelj treba pažljivo procijeniti koja je vrijednost adekvatna za navedene potrebe Naručitelja i u dogovoru s njim odrediti stvarnu osnovu procjene. Procjenitelj ne smije procjenjivati nekretninu na osnovi koja nije adekvatna za zaprimljeni zadatak. Osnova procjne mora biti jasno navedena u elaboratu.

Namjena ovog procjembenog elaborata je utvrđivanje tržišne vrijednosti.

#### **METODOLOGIJA PROCJENE**

Sukladno Zakonu o procjeni vrijednosti nekretnina čl 23 propisane su tri metode procjena i to poredbena, prihodovna i troškovna metoda. Izbor metode ovisi o vrsti nekretnine, uzimajući u obzir postojeće običaje u uobičajenom poslovnom prometu kao i druge okolnosti pojedinog slučaja, a osobito u odnosu na raspoložive podatke. Odabir metodologije procjene u isključivoj je nadležnosti Procjenitelja.

#### **Troškovna metoda**

Troškovna metoda primjerena je za utvrđivanje tržišne vrijednosti izgrađenih građevnih čestica na kojima se nalaze zgrade javne namjene i druge građevine koje svojim oblikovanjem nisu izgrađene sa svrhom stvaranja prihoda, a posebno samostojeće, poluugrađene i ugrađene obiteljske kuće koje prema svojim obilježjima nisu usporedive. Troškovna metoda primjerena je i pri procjeni vrijednosti šteta i nedostataka na građevinama te naknadnih ulaganja u građevine.

#### **Poredbena metoda**

Poredbena metoda primjerena je za utvrđivanje tržišne vrijednosti neizgrađenih i izgrađenih zemljišta, samostojećih, poluugrađenih i ugrađenih obiteljskih kuća, obiteljskih kuća u nizu, stanova, garaža kao pomoćne građevine, garažnih parkirnih mjesta, parkirnih mjesta i poslovnih prostora. Poredbenom metodom tržišna se vrijednost određuje iz najmanje tri kupoprodajne cijene (transakcije) poredbenih nekretnina.

#### **Prihodovna metoda**

Prihodovna metoda primjerena je za utvrđivanje tržišne vrijednosti izgrađenih katastarskih čestica na kojima se nalaze najamne nekretnine, gospodarske i druge nekretnine svrha kojih je stvaranje prihoda.

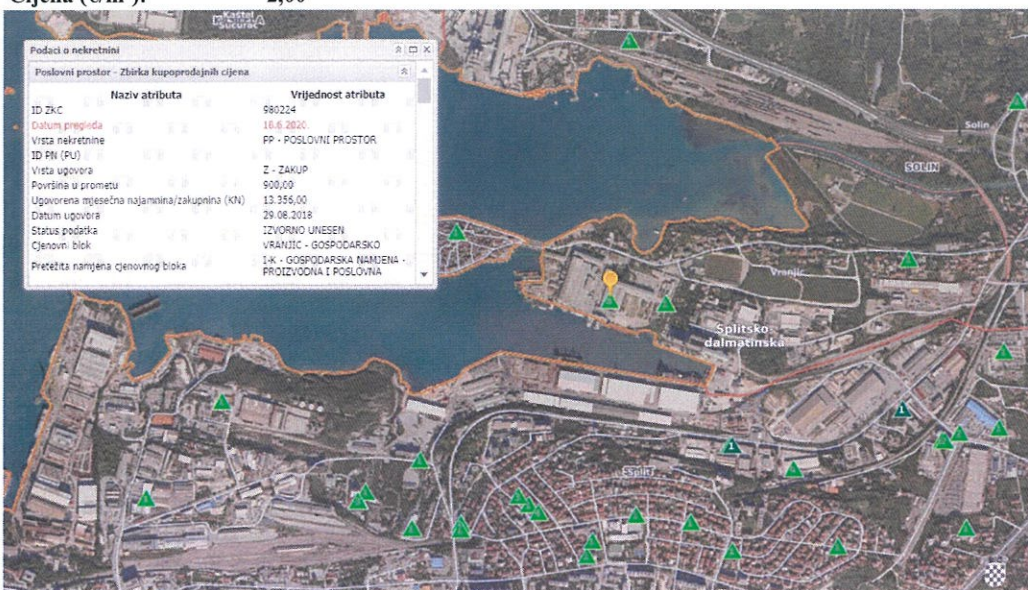
Predmetna nekretnina je POSLOVNA GRAĐEVINA te je kao metoda procjene vrijednosti nekretnina odabrana **PRIHODOVNA METODA** jer poredbeni pokazatelji poredbenih nekretnina svojim obilježjima pokazuju dovoljnu podudarnost s obilježjima procjenjivanje nekretnine

C.5. IZVOR PODATAKA POTREBNIH ZA IZRAČUN VRIJEDNOSTI

*IZRAČUN VRIJEDNOSTI ZAKUPA*

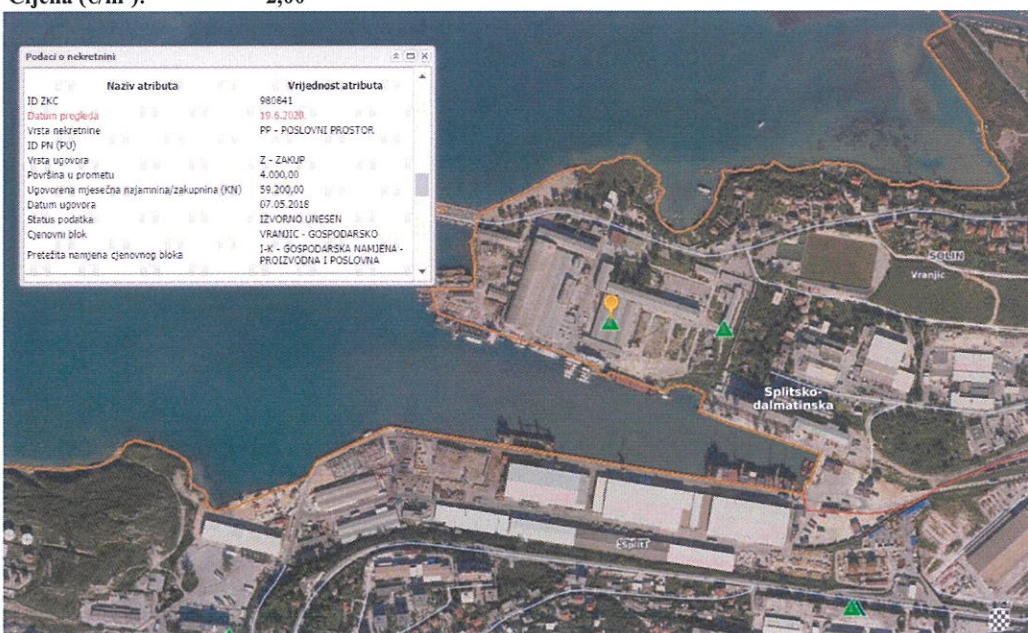
**Poredba 1** ..... ID Nekretnine (ZKC) ..... 980224

**Lokacija:** Vrajic  
**Datum ugovora:** 8/29/2018 **ICSN:** 112,20  
**Površina (m<sup>2</sup>):** 900,00 **kvartal:** 3 2018  
**Cijena zakupa:** 13.356,00 kn **1.798,91 €** srednji tečaj HNB na dan transakcije 1€ = 7,424479  
**Cijena (€/m<sup>2</sup>):** 2,00



**Poredba 2** ..... ID Nekretnine (ZKC) ..... 980841

**Lokacija:** Vranjic  
**Datum ugovora:** 5/7/2018 **ICSN:** 109,33  
**Površina (m<sup>2</sup>):** 4.000,00 **kvartal:** 2 2018  
**Cijena zakupa:** 59.200,00 kn **7.991,86 €** srednji tečaj HNB na dan transakcije 1€ = 7,407537  
**Cijena (€/m<sup>2</sup>):** 2,00



**Poredba 3** ..... ID Nekretnine (ZKC) ..... 1080479

**Lokacija:** Radna zona Podi, Dugopolje

**Datum ugovora:** 2/21/2018

**ICSN:** 110,54

**Površina (m<sup>2</sup>):** 2.626,10

**kvartal:** 1 2018

**Cijena zakupa:** 44.606,90 kn 6.000,00 €

srednji tečaj HNB na dan transakcije 1€ = 7,434484

**Cijena (€/m<sup>2</sup>):** 2,28



**Poredba 4** ..... ID Nekretnine (ZKC) ..... 738447

**Lokacija:** Vranjic

**Datum ugovora:** 6/14/2017

**ICSN:** 106,58

**Površina (m<sup>2</sup>):** 2.800,00

**kvartal:** 2 2017


**Cijena zakupa:** 34.431,05 kn 4.650,00 €

srednji tečaj HNB na dan transakcije 1€ = 7,404527

**Cijena (€/m<sup>2</sup>):** 1,66



## Indeks za međuvremensko izjednačenje:

| <br>DRŽAVNI ZAVOD ZA STATISTIKU<br>REPUBLIKE HRVATSKE<br>CROATIAN BUREAU OF STATISTICS |             | Indeksi (Ø 2015. = 100) <sup>21</sup> |                             |                                  |                   |                   |        |
|---|-------------|---------------------------------------|-----------------------------|----------------------------------|-------------------|-------------------|--------|
|   |             | Indices (Ø 2015 = 100) <sup>21</sup>  |                             |                                  |                   |                   |        |
| Godina  | Tromjesečje | ukupno                                | novi<br>stambeni<br>objekti | postojeći<br>stambeni<br>objekti | Grad<br>Zagreb    | Jadran            | Ostalo |
| Year  | Quarter     | Total                                 | New<br>dwellings            | Existing<br>dwellings            | City of<br>Zagreb | Adriatic<br>coast | Other  |
| 2016.   | Q1          | 101,21                                | 99,07                       | 101,73                           | 100,43            | 101,77            | 100,21 |
|   | Q2          | 100,28                                | 95,80                       | 101,23                           | 99,91             | 100,33            | 100,52 |
|   | Q3          | 101,31                                | 96,67                       | 102,30                           | 101,96            | 101,80            | 97,74  |
|   | Q4          | 100,75                                | 94,84                       | 101,97                           | 100,56            | 101,39            | 98,26  |
| 2017.   | Q1          | 100,85                                | 92,86                       | 102,51                           | 100,72            | 102,25            | 95,53  |
|   | Q2          | 104,55                                | 96,71                       | 106,17                           | 102,69            | 106,58            | 100,93 |
|   | Q3          | 105,13                                | 97,76                       | 106,65                           | 106,45            | 105,46            | 100,20 |
|   | Q4          | 108,45                                | 98,73                       | 110,46                           | 110,46            | 108,67            | 102,26 |
| 2018.   | Q1          | 109,44                                | 99,03                       | 111,59                           | 112,19            | 110,54            | 99,57  |
|   | Q2          | 109,26                                | 98,51                       | 111,47                           | 114,51            | 109,33            | 98,94  |
|   | Q3          | 112,32                                | 100,78                      | 114,68                           | 118,96            | 112,20            | 100,51 |
|   | Q4          | 113,54                                | 101,49                      | 116,00                           | 119,82            | 113,50            | 102,00 |
| 2019.   | Q1          | 117,55                                | 109,00                      | 119,52                           | 125,02            | 118,67            | 100,59 |
|   | Q2          | 120,60                                | 106,55                      | 123,40                           | 131,15            | 119,24            | 102,24 |
|   | Q3          | 121,36                                | 109,07                      | 123,90                           | 133,46            | 118,05            | 103,98 |
|   | Q4          | 124,90                                | 108,49                      | 128,08                           | 137,38            | 120,35            | 109,64 |

Trenutno aktualni indeks cijena za međuvremensko izjednačenje  
 Područje Republike Hrvatske za međuvremensko izjednačenje

ICSN: 120,35  
 Jadran

## C.6. IZRAČUN VRIJEDNOSTI NEKRETNINE PRIHODOVNOM METODOM

| <b>POSLOVNA GRAĐEVINA</b>                                    | Pocjenjivana nekretnina          | Poredba 1                           | Poredba 2                           | Poredba 3                           | Poredba 4                           |
|--|----------------------------------|-------------------------------------|-------------------------------------|-------------------------------------|-------------------------------------|
| srednji tečaj HNB na dan izrade elaborata 1€ = 7,542137      | Gornji Muć, Radna zona Prisike 0 | Vrajic                              | Vranjic                             | Radna zona Podi, Dugopolje          | Vranjic                             |
| <b>OSNOVNI ULAZNI PODACI</b>                                 |                                  |                                     |                                     |                                     |                                     |
| Cijena zakupa  |                                  | 1.798,91 €                          | 7.991,86 €                          | 6.000,00 €                          | 4.650,00 €                          |
| Površina:  | 3.268,04 m <sup>2</sup>          | 900,00 m <sup>2</sup>               | 4.000,00 m <sup>2</sup>             | 2.626,10 m <sup>2</sup>             | 2.800,00 m <sup>2</sup>             |
| <b>MEĐUVREMENSKO IZJEDNAČENJE</b>                            |                                  |                                     |                                     |                                     |                                     |
| Bazni indeks   | 120,35                           | 112,20                              | 109,33                              | 110,54                              | 106,58                              |
| <b>MEĐUVREMENSKO IZJEDNAČENA CIJENA</b>                      |                                  | 1.929,58 €                          | 8.797,41 €                          | 6.532,48 €                          | 5.250,77 €                          |
| <b>INTERKVALITATIVNO IZJEDNAČENJE</b>                        |                                  |                                     |                                     |                                     |                                     |
| Katnost  | 1,00                             | slično<br>1,00                      | slično<br>1,00                      | slično<br>1,00                      | slično<br>1,00                      |
| Starost  | 12 godina<br>1,00                | slično<br>1,00                      | slično<br>1,00                      | slično<br>1,00                      | slično<br>1,00                      |
| Lokacija *   | prosječna<br>1,00                | bolja<br>0,89                       | bolja<br>0,89                       | bolja<br>0,90                       | bolja<br>0,89                       |
| Atraktivnost nekretnine                                      | prosječna<br>1,00                | slična<br>1,00                      | slična<br>1,00                      | slična<br>1,00                      | slična<br>1,00                      |
| Veličina prostora  | 3.268,04 m <sup>2</sup><br>1,00  | 900,00 m <sup>2</sup><br>1,00       | 4.000,00 m <sup>2</sup><br>1,00     | 2.626,10 m <sup>2</sup><br>1,00     | 2.800,00 m <sup>2</sup><br>1,00     |
| Ukupni koeficijent preračunavanja                            | 1,00                             | 0,89                                | 0,89                                | 0,90                                | 0,89                                |
| <b>MEĐUVREMENSKI I INTERKVALITATIVNO IZJEDNAČENA CIJENA</b>  |                                  | 1.724,09 €<br>1,92 €/m <sup>2</sup> | 7.860,50 €<br>1,97 €/m <sup>2</sup> | 5.866,35 €<br>2,23 €/m <sup>2</sup> | 4.691,58 €<br>1,68 €/m <sup>2</sup> |
| Podudarnost poredbene i procjenjivane nekretnine (max.±40%): |                                  | -4,2%                               | -1,6%                               | -2,2%                               | 0,9%                                |
| <b>INDIKATOR VRIJEDNOSTI:</b>                                | <b>1,95 €/m<sup>2</sup></b>      | 1,92 €/m <sup>2</sup>               | 1,97 €/m <sup>2</sup>               | 2,23 €/m <sup>2</sup>               | 1,68 €/m <sup>2</sup>               |

| <b>STATISTIČKA OBRADA I IZRAČUN:</b> |      |         |             |             |             |             |
|--------------------------------------|------|---------|-------------|-------------|-------------|-------------|
| Odstupanje od prosjeka:              |      |         | 0,03        | -0,02       | -0,29       | 0,27        |
| Odstupanje od prosjeka u postotku:   |      |         | 2%          | 1%          | 15%         | 14%         |
| Kvadrat odstupanja:                  |      |         | 0           | 0           | 0           | 0           |
| Standardno odstupanje:               | 0,20 | 10%     | zadovoljava | zadovoljava | zadovoljava | zadovoljava |
| Dvostruko standard. odstupanje:      | 0,40 | 2-sigma | zadovoljava | zadovoljava | zadovoljava | zadovoljava |

- \* korekcija vrijednosti zakupa predmetne nekretnine izvršena je pomoću Indeksa razvijenosti objavljenog od Državnog zavoda za statistiku. Indeks razvijenosti predmetne lokacije iznosi 96,089, dok Indeks razvijenosti 1., 2. i 4. transakcije iznosi 107,542, a 3. transakcije 107,000.

| predmet zakupa        | površina                      | cijena zakupa         | ukupni godišnji zakup | vrijednost zemljišta                                   | godišnji neto zakup |
|-----------------------|-------------------------------|-----------------------|-----------------------|--|---------------------|
| POSLOVNA<br>GRAĐEVINA | 3.268,04 m <sup>2</sup>       | 1,95 €/m <sup>2</sup> | 76.376,09 €           | Prema čl. 4., st. 3. Pravilnika,<br>može se zanemariti | 62.202,40 €         |
| <b>sveukupno</b>      | <b>3.268,04 m<sup>2</sup></b> |                       | 76.376,09 €           |  | 81,44%              |

|   |                       |                    |
|---|-----------------------|--------------------|
| troškovi održavanja                     | 1,50 €/m <sup>2</sup> | 4.902,06 €         |
| pogonski troškovi                       | 0,50 €/m <sup>2</sup> | 1.634,02 €         |
| troškovi upravljanja *                  | 2,00%                 | 1.527,52 €         |
| rizik gubitka zakupa *                  | 8,00%                 | 6.110,09 €         |
| <b>ukupno troškovi</b>                  | <b>18,56%</b>         | <b>14.173,69 €</b> |
| <b>* izraženi kroz postotak prihoda</b> |                       |                    |

## IZRAČUN MULTIPLIKATORA

| izgradnje (prosječna)   | 2008. god.           | OVK (prilog 15. Pravilnika) | relativna starost | MATRICA |                          |
|-------------------------|----------------------|-----------------------------|-------------------|---------|--------------------------|
| vrsta prostora          | proizvodne građevine |                             | 60                | 18%     | A (lokacija/tržište) 1,0 |
| OOVK                    | 84%                  | 50,4 godina                 |                   |         | B (zgrada općenito) 1,0  |
| stopa kapitalizacije ** | 9,00%                |                             |                   |         | C (stanje zgrade) 1,0    |
| multiplikator           | 10,97                |                             |                   |         | <b>odabrano 1,0</b>      |

|  |              |
|--|--------------|
| Privremena vrijednost građevine          | 682.157,95 € |
| <b>Umanjenje</b> 105,01 €/m <sup>2</sup> | 343.171,76 € |
| dovršenost 0,00 €/m <sup>2</sup>         |              |
| oštećenja 105,01 €/m <sup>2</sup>        |              |
| zastarjelost 0,00 €/m <sup>2</sup>       |              |

|                                 |                               |
|---------------------------------|-------------------------------|
| Korigirana vrijednost građevine | 338.986,18 €                  |
| Udio vrijednosti zemlje         | 0,00 €                        |
| Ukupna vrijednost nekretnine    | <b>338.986,18 €</b>           |
| Ukupna vrijednost nekretnine    | <b>2.556.680,25 kn</b>        |
| Jedinična vrijednost nekretnine | <b>103,73 €/m<sup>2</sup></b> |

\*\* korištena je orijentacijska kamatna stopa za proizvodne građevine u iznosu od 8,0%, te je uvećana na 9% zbog kvalitete građevine i gospodarske situacije, a sve sukladno prilogu 13., Pravilnika o metodi procjene nekretnine

Procijenjena tržišna vrijednost umanjuje se zbog odbitaka, a sukladno odredbama čl. 61., st. 2. Pravilnika o metodama procjene vrijednosti nekretnina (NN 105/15) (u daljnjem tekstu Pravilnik), u kojima se navodi: "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".

Odbitak od procijenjene tržišne vrijednosti, određen je umanjnjem procijenjene tržišne vrijednosti za troškove uklanjanja šteta, a sukladno Pravilniku, čl. 61., st. 4., toč. 3.

Utvrđivanje građevinskih nedostataka i/ili šteta razmatrano je iz perspektive dobrog gospodarstva, sukladno čl. 61, st. 6. Pravilnika.

Procjena tržišnih troškova građevinskih, obrtničkih i instalaterskih radova dobivena je analizom javno dostupnih podataka, pokazatelja troškova gradnje Hrvatske komore arhitekata, Standardne kalkulacije IGH... Popis potrebnih radova iskazan je isključivo temeljem vizualnog pregleda (dokaz: fotodokumentacija u prilogu ovog Procjembenog elaborata), te su moguća odstupanja nakon provedbe dubinskog snimanja konstrukcije i instalacija, kao i primjene razornih metoda ispitivanja.

Opis radova koje je potrebno izvesti kako bi se predmetna nekretnina dovela u funkcionalno stanje i učešće u vrijednosti gradnje korišteni su iz ranije navedenih dostupnih izvora.

| opis stavke                  |                                     | učešće [%]     | postotak od učešća | potrebno za funkcionalno stanje [%] |
|------------------------------|-------------------------------------|----------------|--------------------|-------------------------------------|
| konstrukcija:                | zemljani radovi                     | 2,23%          | 0,00%              | 0,00%                               |
|                              | armiranobetonski radovi             | 32,67%         | 20,00%             | 6,53%                               |
|                              | zidarski radovi                     | 12,77%         | 20,00%             | 2,55%                               |
|                              | vanjska stolarija                   | 8,63%          | 75,00%             | 6,47%                               |
| konstrukcija ukupno:         |                                     | 56,30%         | 27,64%             | 15,56%                              |
| obrtnički radovi:            | fasaderski radovi                   | 5,25%          | 0,00%              | 0,00%                               |
|                              | krovopokrivački radovi              | 0,97%          | 60,00%             | 0,58%                               |
|                              | limarski radovi                     | 0,81%          | 60,00%             | 0,49%                               |
|                              | bravarski radovi                    | 2,16%          | 60,00%             | 1,30%                               |
|                              | izolaterski radovi                  | 1,32%          | 60,00%             | 0,79%                               |
| obrtnički radovi ukupno:     |                                     | 10,51%         | 30,03%             | 3,16%                               |
| završni radovi:              | žbukanje (uklj. i lič. radove)      | 4,96%          | 50,00%             | 2,48%                               |
|                              | keramičarski radovi                 | 2,08%          | 50,00%             | 1,04%                               |
|                              | podopolagački radovi                | 3,03%          | 50,00%             | 1,52%                               |
| završni radovi ukupno:       |                                     | 10,07%         | 50,00%             | 5,04%                               |
| instalaterski radovi:        | elektroinstalacije                  | 5,50%          | 40,00%             | 2,20%                               |
|                              | instalacije vodovoda i kanalizacije | 8,46%          | 40,00%             | 3,38%                               |
|                              | instalacije centralnog grijanja     | 6,29%          | 40,00%             | 2,52%                               |
|                              | klimatizacija                       | 0,70%          | 40,00%             | 0,28%                               |
|                              | strojarske instalacije              | 2,17%          | 40,00%             | 0,87%                               |
| instalaterski radovi ukupno: |                                     | 23,12%         | 40,00%             | 9,25%                               |
| <b>sveukupno:</b>            |                                     | <b>100,00%</b> |                    | <b>33,00%</b>                       |

**Iznos umanjnja vrijednosti u odnosu na etalonsku cijenu građenja:**

površina = 3268,04 m<sup>2</sup>

| etalonska cijena građenja [kn/m <sup>2</sup> ] | postotak učešća | umanjenje [kn/m <sup>2</sup> ] | umanjenje - bez PDV-a [kn/m <sup>2</sup> ] | ukupno umanjnje [kn] | ukupno umanjnje - bez PDV-a [kn] |
|--|-----------------|--------------------------------|--|----------------------|----------------------------------|
| 3.000,00                                       | 33,00%          | 989,99                         | 791,99                                     | 3.235.310,58         | 2.588.248,46                     |
| etalonska cijena građenja [€/m <sup>2</sup> ]  | postotak učešća | umanjenje [€/m <sup>2</sup> ]  | umanjenje - bez PDV-a [€/m <sup>2</sup> ]  | ukupno umanjnje [€]  | ukupno umanjnje - bez PDV-a [€]  |
| 397,77   | 33,00%          | 131,26                         | 105,01                                     | 428.964,71           | 343.171,76                       |

Kao izvor podataka o realiziranim transakcijama korišten je servis eNekretnine dostupan na internetskoj stranici <https://ispu.mgipu.hr/>.

Odabrane su realizirane transakcije u neposrednoj blizini predmetne nekretnine koje svojom površinom u velikoj mjeri odgovaraju površini predmetne nekretnine.

Postupkom međuvremenskog (intertemporalnog) izjednačenja kupoprodajne se cijene poredbenih nekretnina svode na datum, odnosno dan vrednovanja, a isto se provodi pomoću indeksnih nizova koje se objavljuju u službenim Publikacijama Državnog statističkog zavoda Republike Hrvatske:

- 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.

Na taj se način preračunava razlika u konjunkturi do koje dolazi zbog promjena općih vrijednosnih odnosa na tržištu nekretnina tijekom vremena.

Postupkom interkvalitativnog izjednačenja se preračunava razlika u vrijednosti kupoprodajnih cijena poredbenih nekretnina do kojih dolazi zbog razlika u njihovim kvalitativnim obilježjima u odnosu na predmetnu nekretninu (odstupanja u kakvoći) pomoću koeficijenata za preračunavanje:

- koeficijenti za preračunavanje su koeficijenti pomoću kojih se preračunavaju razlike u vrijednosti istovrsnih nekretnina zbog odstupanja u njihovim obilježjima
- odstupanja u kakvoći su razlike između obilježja poredbenih nekretnina koja utječu na vrijednost nekretnine

## C.7. ZAKLJUČAK

Vrijednost predmetne nekretnine, a u svemu prema činjeničnom stanju utvrđenom na licu mjesta i kako je naprijed navedeno, iznosi:

|                  |                     |
|------------------|---------------------|
| <b>338.986 €</b> | <b>2.557.000 kn</b> |
|------------------|---------------------|

Nova građevinska vrijednost za potrebe osiguranja iznosi:

|                    |                     |
|--------------------|---------------------|
| <b>1.039.930 €</b> | <b>7.843.000 kn</b> |
|--------------------|---------------------|

Navedena cijena predmetne nekretnine, uz uvjet da se prodaje kao cjelina i uz adekvatne marketinške alate, pretpostavlja mogućnost trgovanja istom između stranaka slobodne volje i bez prisile u istim ili sličnim uvjetima na slobodnom tržištu, u razdoblju do tri mjeseca. U tržišnu vrijednost nekretnine nije uključen porez.

Zagreb, lipanj, 2020.

IZRADIO: Krešimir Bačun, dipl.ing.građ.  
stalni sudski vještak za graditeljstvo i procjenu nekretnina

