

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

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

TRGOVAČKI SUD U ZAGREBU
PETRINJSKA 8

STEČAJNI POSTUPAK

POSLOVNI BROJ: **89. St-352/10**
DUŽNIK: MURING d.o.o. U STEČAJU IZ ZAGREBA
RADI: STEČAJNOG POSTUPKA
OČEVID: 10. SRPNJA 2021. GODINE U 10.00 H
19. SRPNJA 2021. GODINE U 18.00 H

NALAZ I MIŠLJENJE: **PROCJENA TRŽIŠNE VRIJEDNOSTI NEKRETNINE:**
**-ZK. UL. 50968 K.O. BLATO NOVO K.Č.BR. 1424/1
KARLOVAČKA CESTA POVRŠINE 788 M2 DVORIŠTE
POVRŠINE 603 M2 STAMBENA ZGRADA BR. 12A
POVRŠINE 185 M2**
**-ZK. UL. 50179 K.O. BLATO NOVO K.Č.BR. 1430/2
STAMBENA ZGRADA BR. 6C I DVORIŠTE KARLOVAČKA
CESTA POVRŠINE 554 M2 (STAMBENA ZGRADA BR. 6C
KARLOVAČKA CESTA POVRŠINE 191 M2, DVORIŠTE
POVRŠINE 363 M2) UKUPNO POVRŠINE 554 M2**

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

Rekaipitulacija

Zemljišni izvadak K.O. BLATO NOVO	U naravi predstavlja	EUR (***)	Kn (*)
ZK. UL. 50968 (Karlov. cesta 12A)	Stambena zgrada sa ukupno 8 stanova sa balkonima (terasama) i vanjskim parking mjestima (546,30 m2 NKP-a **) + Građ. zemljište (P = 788,00 m2)	874.689,00	6.546.522,00
ZK. UL. 50179 (Karlov. cesta 6C)	Stambena zgrada sa ukupno 8 stanova sa balkonima (terasama) i vanjskim parking mjestima (535,92 m2 NKP-a **) + Građ. zemljište (P = 554,00 m2)	849.519,00	6.358.140,00
	Ukupno:		

*) prema srednjem tečaju Hrvatske narodne banke (27. 08. 2021.) 1 EUR = 7,4844 Kn

**) NKP – netto korisna površina

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

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

u Zagrebu, 20. rujna 2021. god.

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

1. OPĆI PODACI O PROCJENJIVANOJ NEKRETNINI, SVRSI I PROCJENITELJU

Opći podaci o procjenjivanoj nekretnini:	-zk. ul. 50968 k.o. Blato Novo k.č.br. 1424/1 Karlovačka cesta površine 788 m2 dvorište površine 603 m2 stambena zgrada br. 12A površine 185 m2 -zk. ul. 50179 k.o. Blato Novo k.č.br. 1430/2 stambena zgrada br. 6C i dvorište Karlovačka cesta površine 554 m2 (stambena zgrada br. 6C Karlovačka cesta površine 191 m2, dvorište površine 363 m2) ukupno površine 554 m2
Svrha:	Tržišna procjena nekretnine u svrhu provođenja stečajnog postupka.
Procjenitelj:	mr. Zlatko Omerhodžić dipl. ing. građ. Stalni sudski vještak za graditeljstvo i procjene nekretnina Ovl. br. 4 Su-1159/12 Županijski sud u Zagrebu

2. IMENOVANJE



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

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

RJEŠENJE

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

riješio je

Mr. Zlatko Omerhodžić (OIB 85609989379), dipl. Ujevića 5, ponovno se imenuje stalnim sudskim vještakom PROCJENU NEKRETNINA na vrijeme od četiri godine, račun

Obrazloženje

Zlatko Omerhodžić, podnio je zahtjev za ponovno ir

3. POPIS PRIMIJENJENIH PROPISA TE KORIŠTENE STRUČNE I ZNANSTVENE LITERATURE

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

- Sudski spis poslovni broj 89. St-352/10,
- Hrvatska norma za obračun površina i obujma građevina HRN ISO 9836:2011,
- Zakon o procjeni vrijednosti nekretnina (NN 78/15),
- Pravilnik o metodama procjene vrijednosti nekretnina (NN 105/15),
- Pravilnik o informacijskom sustavu tržišta nekretnina (NN 114/15),
- Zakon o gradnji (NN 153/13, 20/17, 39/19),
- Zakon o prostornom uređenju (NN 153/13),
- Zakon o normizaciji (NN 80/13),
- Zakon o energetske učinkovitosti (NN 127/14),
- Pravilnik o energetskim pregledima građevina i energetskom certificiranju (NN 88/17),
- Tehnički propis o racionalnoj uporabi energije i toplinskoj zaštiti u zgradama (NN 128/15, 70/18, 73/18, 86/18),
- Odluka o komunalnom doprinosu (Sl. glasnik grada Zagreba 23/16, 02/18, 23/18),
- Uredba o visini vodnog doprinosa (NN 78/10, 76/11, 19/12, 151/13, 83/15, 42/19),
- Generalni urbanistički plan grada Zagreba (Sl. glasnik Grada Zagreba 16/07, 08/09, 7/13),
- Burza nekretnina www.burza-nekretnina.com,
- Tehnički standardi: Baugesetzbuch – 2011 (BauGB); Immobilienwertermittlungsverordnung – 2010 (ImmoWertV); European Valuation Standards – 2012 (EVS); International Valuation Standards Council – 2010 (IVSC).

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

Zadatak:	Procjena tržišne vrijednosti nekretnine u svrhu provođenja stečajnog postupka.
Dan vrednovanja:	Dan vrednovanja predstavlja datum na koji se odnosi procjena vrijednosti nekretnine. Prema navedenoj definiciji za dan vrednovanja je odabran: 10. 07. 2021. godine - odabran je dan prvog očevida.
Dan kakvoće:	Dan kakvoće predstavlja datum na koji se odnosi stanje (kakvoća) nekretnine koje je mjerodavno za procjenu vrijednosti nekretnine. Prema navedenoj definiciji za dan kakvoće je odabran: 10. 07. 2021. godine - odabran je dan prvog očevida. Dan kakvoće odgovara danu vrednovanja

	<p>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.</p>
<p>Opis procjenjivane nekretnine:</p>	<p><u>Stambene zgrade</u> Na predmetnim zemljištama se nalaze ukupno 2 stambene zgrade sa po jednim ulazom. Na adresi Karlovačka cesta 6C se nalazi stambena zgrada koja ima dva ulaza (jedan ulaz kbr. 6C i jedan ulaz kbr. 6D). Na adresi Karlovačka cesta 12A se nalazi jedna stambena zgrada sa jednim ulazom. Svaka od stambenih zgrada sastoji se od slijedećih etaža: prizemlje, 1. kat, 2. kat i potkrovlje. Ukupno nekretnine se sastoje od 2 stambene zgrade x 8 stanova što je ukupno 16 stanova. Oba dvije građevine imaju slijedeće tehničke karakteristike: Temelji su trakasti betonski MB 10. Krovna konstrukcija je ravni krov sa HI folijom i panelima. Vanjska limarija je plastificirana. Serklaži su izvedeni. Izvedena je toplinska DEMIT fasada sa završnim toplinskim silikatnim premazom. Izvedena je i hidro i termo izolacija. Vanjski i unutarnji nosivi zidovi su od opeke formata d=30 cm dok su unutarnji pregradni zidovi od opeke formata d=12 cm. Međukatna konstrukcija je puna križno armirana AB ploča. Stambene zgrade su pod utjecajem vlaženja kroz fasadu i neprohodne ravne krovove što je vidljivo u pojedinim stanovima. Sve su stambene zgrade etažirane (i upisane u zemljišne knjige). Na stambenoj zgradi br. 12A je na fasadi vidljiviji utjecaj vlage u obliku zelenih curki niz fasadu. Stambena zgrada 6C je imala nedavno vanjsko pranje zelenih tragova po fasadi pa je vanjski dojam povoljniji.</p> <p><u>Oprema stanova</u> Vanjska stolarija je PVC, prozori krilo na krilo. Unutarnja stolarija je drvo, vrata puna sa i bez nadsvijetla. Izvedene su i PVC rolete. Dimnjaci su izvedeni. Na podovima su keramičke pločice, parket. Obrada zidova su keramičke pločice, žbuka sa nanosom boje. Obrada stropova je žbuka sa nanosom boje.</p> <p><u>Napomena vještaka</u> -Od ukupno 16 stanova u 2 stambene zgrade očividom je pregledano njih ukupno 5. Na ostale stanove su se primjenili opći tržišni koeficijenti i interkvalitativni pokazatelji propisani Zakonom o procjeni vrijednosti nekretnina (NN 78/15) i Pravilnikom o metodama procjene vrijednosti nekretnina (NN 105/15), -Prema sudskom Rješenju zadatak za vještaka je obuhvat</p>

	svih stanova u pojedinim zk ulošcima. To znači da su ovom procjenom obuhvaćeni svi stanovi iz zk uložaka bez vlasničkih izuzetaka (analiza vlasničkih odnosa nije u nadležnosti graditeljskog vještaka niti ovog elaborata o procjeni nekretnina).
Prostorna identifikacija prema položaju u širem okruženju na temelju katastarskog plana ili drugog kartografskog prikaza, adrese i drugih prostornih podataka te osnovici za vrednovanje:	Nekretnina se nalazi na k.č.br. 1424/1 i k.č.br. 1430/2 sve k.o. Blato na adresi Karlovačka cesta na kućnim brojevima 12A i 6C . Prostorna identifikacija, prema položaju u širem okruženju, provedena je na temelju katastarskog plana, adrese i drugih prostornih podataka te osnovici za vrednovanje, a sve prema tablici iz Priloga 1.

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

Rezultat očevida:	Rezultat očevida opisan je u točki 4. ovog Elaborata (opis procjenjivane nekretnine).
Priložene karakteristične fotografije:	Karakteristične fotografije sa očevida priložene su u prilogu u drugom dijelu Elaborata.
Stvarno stanje procjenjivane nekretnine:	Stvarno stanje procjenjivane nekretnine je 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 slobodno stojećih nekretnina koje su sve za stambene potrebe.
Druge odlučne činjenice:	a) Druge odlučne činjenice ocijenjene su dobrim radi slijedećih karakteristika: -Nekretnine se nalaze u mirnom kraju, -Nekretnine su upisane u zemljišne knjige, -Nekretnine se nalaze u urbaniziranom dijelu grada, -Nekretnine imaju riješen parkirališni prostor u neposrednoj blizini, -Lokacija nekretnina je vrlo dobra s obzirom na ostale sadržaje: u neposrednoj blizini bitnih sadržaja – 200 m autobusna stanica, 150 m do trgovine i pekare (Kaufland centar), 400 m do nove škole i 1 km do Arena centra (15 min pješice), -Arhitektonsko rješenje nekretnina, -Porast trenda potražnje za ovom vrstom stanova manje i srednje površine na boljim gradskim lokacijama. Na taj način

	<p>stanovi manje i srednje površine postižu veću cijenu po m² nego veći stanovi,</p> <p>-Gradnja osnovne škole u neposrednoj blizini.</p> <p>b) Druge odlučne činjenice ocijenjene su lošim radi slijedećih karakteristika:</p> <p>-Pojava vlage na fasadama, ravnim krovovima i u pojedinim stanovima.</p> <p>c) Položaj stana u zgradi je vrednovan putem koeficijenta povoljnosti iz Priloga 5 Pravilnika o metodama procjene vrijednosti nekretnina NN 105/15. Prema izračunu iz Priloga 5 ovog elaborata dobiven je koeficijent povoljnosti od $K_{p2} = 0,98$ do $K_{p2} = 1,06$.</p> <p>d) Položaj stambene zgrade je vrednovan putem kriterija lokacije iz čl. 14 st. 4 Pravilnika o metodama procjene vrijednosti nekretnina NN 105/15. Prema prikazu iz Priloga 6 dobivena je ocjena vrlo dobra lokacija.</p>
--	---

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

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

Obilježja nekretnine koja utječu na vrijednost nekretnine (obilježja nekretnine)

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

Kategorija zemljišta:	Kategorija zemljišta utvrđuju se prema uređenosti katastarske čestice za gradnju na temelju prostornih planova i na temelju tehničkih, stvarnih i gospodarskih obilježja, uzimajući u obzir uvjete zaštite okoliša i ostale utjecajne čimbenike. Prema tome, a sukladno Zakonu o prostornom uređenju (NN 153/13) i prema prostornim planovima, zemljište je I kategorije prema spremnosti za gradnju, a sve prema tablici iz Priloga 5.
Namjena površina:	Prema Prostornom planu uređenja, namjena površina za predmetnu lokaciju pripada urbanoj namjeni oznake M2 (mješovita stambeno poslovna namjena – pretežito poslovna namjena).
Način korištenja i uređenje površina:	Prema Prostornom planu uređenja, način korištenja i uređenje površina predmetne lokacije pripada urbanim

	pravilima oznake 2.7 (uređenje i obnova prostora niske gradnje).
Prava i tereti koji utječu na vrijednost:	To su ona prava i tereti koji utječu na vrijednost nekretnine, a to su pravo građenja, služnosti, prava korištenja, ograničenja gradnje kao i obveze koje proizvode ugovori o zakupu i najmu. Niti jedan od pravnih tereta, gore nabrojanog značaja, nisu vještački uočeni na predmetnoj nekretnini. Isto tako utvrđen je stečajni postupak na nekretnini koji ne utječe na tržišnu vrijednost nekretnine (čl. 12. Pravilnika o metodama procjene vrijednosti nekretnina NN 105/15).
Doprinosi i priključci:	Doprinosi se odnose na komunalni i vodni doprinos te na administrativne troškove potrebne za ishođenje građevinske dozvole. Prema uvidu u važeći Prostorni plan uređenja izgrađene stambene zgrade se nalaze u građevinskoj zoni (izgrađeno građevinsko zemljište). Prema podacima iz zemljišnih knjiga stambene zgrade Karlovačka cesta 12 A i 6C posjeduju izvršnu i pravomoćnu uporabnu dozvolu . Što se tiče priključaka građevine su priključene na slijedeće gradske komunalne sustave: el. struja, vodovod, kanalizacija, plin.
Akti o gradnji:	Pod aktima o gradnji podrazumjevaju se građevinska dozvola i uporabna dozvola definirane Zakonom o gradnji (NN 153/13). Sve ostalo vidi u doprinosima i priključcima.
Položajna obilježja:	Položajna obilježja su obilježja nekretnine koja se odnose na prometnu povezanost, položaj stambenih i poslovnih sadržaja, kao i utjecaj okoliša. a) Prometna povezanost nekretnine ocijenjena je dobrom radi slijedećih karakteristika: -pristup do nekretnine, -udaljenost do sredstava javnog gradskog prijevoza, -intenzitet javnog gradskog prijevoza. b) Položaj nekretnine ocijenjen je dobrim radi slijedećih karakteristika: -svrha, -udobnost stanovanja kao i moguće smetnje udobnom stanovanju, -mogućnosti korištenja građevina za odmor i rekreaciju u neposrednoj okolini, -stanje opskrbe nužnim životnim potrepštinama, -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 ili do

	pravomoćnosti odgovarajućeg akta za građenje kojim se ispunjavaju druge pretpostavke za početak stvarnoga korištenja građevne čestice. Prema vještačkom utvrđenju ustanovljeno da za zemljište na kojem se nalazi građevina došlo do stupanja na snagu Prostornog plana uređenja i pravomoćnosti odgovarajućeg akta za građenje te iz toga proizlazi vrijeme čekanja = 0 godina.
Predvidivi ostatak održivog vijeka korištenja (OOVK):	Predvidivi ostatak održivog vijeka korištenja (OOVK) jest broj godina u kojima je građevinu moguće još gospodarski koristiti dopuštenim načinom korištenja, a može se produžiti održavanjem, rekonstrukcijom i osuvremenjivanjem, odnosno bitnim poboljšanjem uvjeta uporabe, osobito glede povećanja energetske učinkovitosti, ili se može i skratiti izostankom navedenih mjera ili neprikladnim aktivnostima. Prema izračunu dobiven je OOVK = 59 god. , a sve prema Prilogu 3 u drugom dijelu Elaborata.

Daljnja obilježja nekretnine – izgrađena građevna čestica

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

Stanje građevine:	Stanje građevine je dobro zato što je investicijsko i tekuće održavanje vršeno redovito.
Namjena građevine:	Stambene zgrade namijenjene za stalno stanovanje.
Godina građenja građevine:	Godina građenja oba dviju građevina je 2010. godine (starost 10 godina).
Način gradnje građevine:	Klasičan tehnološki način gradnje uz uporabu standardiziranih građevinskih materijala, proizvoda i opreme za vrijeme gradnje.
Oblikovanje građevine:	Oblikovanje građevine – stambene zgrade je tako da se skladno uklopa u okolni prostor, kako po gabaritima tako i po detaljima i materijalima. Kod izvedbe građevine oblikovni elementi su međusobno usklađeni uz istovremeno postignutu specifičnost. Građevina je, isto tako, oblikovana na način da oblikovanjem, materijalima i odnosom prema okruženju jasno ukazuje na sadržaje i namjenu same građevine. Krov je ravni i ima standardne slojeve ravnog neprohodnog krova.
Veličina građevine:	Ploština korisne površine građevine iznosi od Ak = 1.082,22 m² (dvije stambene zgrade sa stanovima balkonima i vanjskim parking mjestima).

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. Građevine su opremljene standardnom sanitarnom i kuhinjskom opremom. Oprema za grijanje sastoji se od plinskog etažnog bojlera tipa VAILLANT sa radijatorskim razvodom.
Energetska svojstva građevine:	Pod energetske svojstvom građevine podrazumjeva se izračunata ili izmjerena količina energije potrebna za zadovoljavanje potreba za energijom prilikom karakteristične uporabe zgrade, a koja među ostalim uključuje energiju koja se koristi za grijanje, hlađenje, ventilaciju, pripremu tople vode i osvjetljenje. Na temelju navedenog nije vještački uočeno da je za građevinu izračunata ili izmjerena količina energije potrebna za zadovoljavanje potreba za energijom prilikom karakteristične uporabe zgrade (energetska analiza sa analizom energetske svojstva građevine se provodi u sklopu ishoda energetske certifikata što nije predmet ove procjene).
Energetski razred građevine:	Energetski razred građevine jest indikator energetske svojstva građevine koji se za stambene građevine izražava preko godišnje potrebne toplinske energije za grijanje za referentne klimatske podatke svedene na jedinicu površine korisne površine građevine A_k , a za nestambene građevine preko relativne vrijednosti godišnje potrebne energije za grijanje. Za građevinu nije ishodan energetski certifikat prema Pravilniku o energetske pregledima građevina i energetske certificiranju zgrada (NN 48/14, 150/14). Na temelju navedenog nije vještački uočeno da je definiran niti utvrđen energetski razred građevine (energetska analiza sa analizom energetske razreda građevine se provodi u sklopu ishoda energetske certifikata što nije predmet ove procjene).
Prinos od korištenja građevine:	Prinos od korištenja građevine je ukupni godišnji prihod od svih na tržištu ostvarivih budućih prihoda od korištenja nekretnine, ostvarenih uz primjereno gospodarenje i dopušteni način korištenja, osobito od najamnine i zakupnine uključujući i naknade. Predmetna nekretnina se koristi za stambene potrebe i ne ostvaruje prihod od korištenja (najamnine, zakupnine i naknade) te na taj način nije ostvaren prinos od korištenja građevine .

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

Kategorija zemljišta	Značenje
I kategorija	Prva kategorija zemljišta koja obuhvaća katastarske čestice na kojima su ispunjeni uvjeti za izdavanje građevinske dozvole prema posebnom zakonu kojim se uređuju pitanja gradnje.
II kategorija	Druga kategorija zemljišta koja obuhvaća katastarske čestice na građevinskom zemljištu za koje su doneseni svi propisani prostorni planovi ali se zbog pravnih ili stvarnih razloga ne može ishoditi građevinska dozvola prema posebnom zakonu kojim se uređuju pitanja gradnje.
III kategorija	Treća kategorija zemljišta obuhvaća katastarske čestice na građevinskom zemljištu za koje nisu doneseni svi propisani prostorni planovi.
IV kategorija	Četvrta kategorija zemljišta obuhvaća ostalo zemljište izvan građevinskog područja. U četvrtoj kategoriji zemljišta razlikuju se: 1. poljoprivredne i šumske površine koje će se na temelju objektivnih značajki u dogledno vrijeme isključivo koristiti za poljoprivredno i šumsko gospodarenje. Tu se ubrajaju i zemljišta za koja postoje ograničenja u postupku njihove obrade i korištenja (primjerice zemljišta u vodozaštitnim područjima), šume s ograničenim načinom korištenja (primjerice zaštitne šume i šume u parkovima prirode i nacionalnim parkovima), neplodne i neobrađene površine. 2. pogodna poljoprivredna zemljišta obuhvaćaju poljoprivredne i šumske površine čiji naročito povoljan položaj može utjecati na višu razinu tržišne vrijednosti zemljišta u odnosu na poljoprivredna zemljišta koja su udaljenija od naselja. Značajke koje upućuju na pogodna poljoprivredna zemljišta su: a) blizina područja koja su već urbanistički uređena, b) područja za koja se očekuje daljnji urbanistički razvoj, c) naročite privlačne snage okolnih područja ili lijepog krajobraznog okoliša s dobrom prometnom povezanosti s urbanim aglomeracijama, d) kupci katastarskih čestica nisu poljoprivrednici, e) način korištenja nije vezan za poljodjelstvo. 3. površine na predjelima manje prirodne i krajobrazne vrijednosti na kojima se namjerava graditi kamp, igralište za golf ili drugo sportsko-rekreacijsko igralište na otvorenom prema uvjetima propisanim posebnim zakonom kojim se

uređuje područje prostornoga uređenja.

Prilog B: Utvrđenje ostatka održivog vijeka korištena građevine (OOVK) prema Prilogu 10. Pravilnika o metodama procjene vrijednosti nekretnina NN 105/15

Predvidivi ostatak održivog vijeka korištenja građevine (OOVK) jest broj godina u kojima je građevinu moguće još gospodarski koristiti dopuštenim načinom korištenja, a može se produžiti održavanjem, rekonstrukcijom i osuvremenjivanjem, odnosno bitnim poboljšanjem uvjeta uporabe, osobito glede povećanja energetske učinkovitosti ili se može i skratiti izostankom navedenih mjera ili neprikladnim aktivnostima.

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

Analiza FK matrice – faktor korištenja

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

Tablica: Analiza FK matrice – faktor korištenja

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

			organizacija -mala fleksibilnost	jasno smanjeno
5	Uporabivost kratkoročno dana/osigurana	-loša lokacija (*) -jedva postoji/ne postoji potražnja za vrstom zgrade -velika ponuda	-nedovoljna infrastruktura -umjereno oblikovanje -nedovoljna prostorna organizacija -bez fleksibilnosti	-znatna oštećenja -smanjena stabilnost -nedovoljna uporabivost -daljnje korištenje samo kratkoročno

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

Odabrano: A (2), B (2), C (2/3) pa je prema toj analizi odabrano **FK = 2,5**

Izračun

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

Godina procjene: 2021. godina

Godina izgradnje: 2010. godina

Starost G: 2021. god. – 2010. god. = 11 godina (na dan vrednovanja)

OVK: Odabrano 90 godina (Pravilnik, Prilog 9)

Relativna starost Rs: $Rs = G/OVK = 11/90 = 0,12$ (12%)

Faktor korištenja FK: 2,5 (Pravilnik, Prilog 10)

OOVK: Prema $Rs = 12\%$ i $FK = 2,5$ odabrano 65% ili $0,65 \times 90$ god. = 58,5 god. (odabrano **59 god.**) (Pravilnik, Prilog 10)

Zamjenska starost Gz: $OVK - OOVK = 90$ god. – 59 god. = 31 godina

Linearno umanjenje: $Gz/OVK = 31/90 = 0,34\%$ odabrano **34%**

Prilog C: Veličina građevine – ploština korisne površine Ak

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

Napomena vještaka

Usporedba priloženih zk izvadaka i izmjere na terenu (izmjera parkirališnih mjesta, balkona i terasa) utvrđeno je da postoji neslaganje. U zk izvadcima je navedena stvarna površina tih elemenata (tretirano bez koeficijenata) dok će se u ovom slučaju te površine tretirati sa odgovarajućim koeficijentima iz Priloga 1 Pravilnika o metodama procjene vrijednosti nekretnina (NN 105/15).

Isto tako će se uzeti u obzir balkoni koji su natkriveni drugim balkonima iznad (koef. = 0,50), balkoni koji nemaju nadstrešnicu (koef. = 0,25), otvorene nenatkrivene terase (koef. = 0,20) i nenatkrivena parkirališna mjesta (koef. = 0,20).

Tablica: ZK. UL. 50968 – Karlovačka cesta 12A

Oznaka stana/etaža	Površina stana NKP m2	Površina balkona ili terase NKP m2	Vanjsko parking mjesto NKP m2	Ukupno stan + balkon (terasa) + vanjsko parking mjesto NKP m2
N1 – prizemlje	67,05	0,00	12,00 x 0,20 = 2,40	69,45
N2 – prizemlje	67,05	9,40 x 0,50 = 4,70	24,00 x 0,20 = 4,80	76,55
N3 – I kat	67,05	9,40 x 0,50 = 4,70	12,00 x 0,20 = 2,40	74,15
N4 – I kat	67,05	9,40 x 0,50 = 4,70	12,00 x 0,20 = 2,40	74,15
N5 – II kat	67,05	9,40 x 0,25 = 2,35	12,00 x 0,20 = 2,40	71,80
N6 – II kat	67,05	9,40 x 0,25 = 2,35	12,00 x 0,20 = 2,40	71,80
N7 – potkrovlje	46,40	21,60 x 0,25 = 5,40	12,00 x 0,20 = 2,40	54,20
N8 – potkrovlje	46,40	21,60 x 0,25 = 5,40	12,20 x 0,20 = 2,40	54,20
-	-		Sveukupno	546,30

Tablica: ZK. UL. 50179 – Karlovačka cesta 6C

Oznaka stana/etaža	Površina stana NKP m2	Površina balkona ili terase NKP m2	Vanjsko parking mjesto NKP m2	Ukupno stan + balkon (terasa) + vanjsko parking mjesto m2
K1 – prizemlje	68,00	6,40 x 0,50 = 3,20	12,00 x 0,20 = 2,40	73,60
K2 – prizemlje	57,05	8,45 x 0,50 = 4,23	12,00 x 0,20 = 2,40	63,68
K3 – I kat	68,00	6,40 x 0,50 = 3,20	12,00 x 0,20 = 2,40	73,60
K4 – I kat	67,05	8,45 x 0,50 = 4,23	24,00 x 0,20 = 4,80	76,08
K5 – II kat	68,00	6,40 x 0,25 = 1,60	12,00 x 0,20 = 2,40	72,00
K6 – II kat	67,05	8,45 x 0,25 = 2,11	12,00 x 0,20 = 2,40	71,56
K7 – potkrovlje	45,40	21,60 x 0,25 = 5,40	12,00 x 0,20 = 2,40	53,20
K8 – potkrovlje	44,40	21,60 x 0,25 = 5,40	12,20 x 0,20 = 2,40	52,20
-	-		Sveukupno	535,92

Veličina građevine – ploština korisne površine Ak: 546,30 m² + 535,92 m² = **1.082,22 m²**
 (stanovi+balkoni+vanjski parking)

Prilog D: Obujam građevine

Za potrebe procjene vrijednosti građevine, obujam prostora u građevinama se definira i proračunava prema postupcima sadržanim u Hrvatskoj normi za površinu i obujam građevina HRN ISO 9836:2011 i Prilogu 1 Pravilnika o metodama procjene vrijednosti

nekretnina NN 105/15 u skladu sa čl. 5. S obzirom da se ova procjena izrađuje uporednom metodom to se obujam građevine neće izračunavati jer isti nije potreban kod izračuna tom metodom.

Prilog E: Koeficijent povoljnosti stambenog prostora u višestambenoj zgradi prema Prilogu 5. Pravilnika o metodama procjene vrijednosti nekretnina NN 105/15

Koeficijent povoljnosti stambenog prostora u višestambenoj zgradi dobiva se prema izrazu:

$$K_{p2} = a \times k_k + b \times k_o + c \times k_{gps} + d \times k_{uo} + e \times k_{sks}$$

Postoci udjela pojedinih koeficijenata u koeficijentu K_{p2} :

$$a + b + c + d + e = 1 (100\%)$$

Preporučeni izraz za izračun koeficijenta povoljnosti za višestambene zgrade bez posebnih i značajnih obilježja:

$$K_{p2} = 0,28 \times k_k + 0,09 \times k_o + 0,22 \times k_{gps} + 0,27 \times k_{uo} + 0,14 \times k_{sks}$$

k_k - koeficijent katnosti stana

k_o - koeficijent orijentacije stana

k_{gps} - koeficijent geografskog položaja stana (dnevnog boravka)

k_{uo} - koeficijent utjecaja okoliša (pogled na zelenilo, urbani okoliš)

k_{sks} - koeficijent utjecaja smanjenog komfora stanovanja (prolaz ispod zgrade, blizina kotlovnice, trafostanice, susjedne građevine, usjeka, zasjeka)

Tablica: K_{p2} (orijentacija dnevnog boravka sjever i jug) – Karlovačka cesta 12A

Etaža	k_k	k_o	k_{gps}	k_{uo}	k_{sks}	K_{p2}
Prizemlje	0,92	1,00	1,00	1,08	1,00	1,00
Prizemlje	0,92	1,00	1,00	1,08	1,00	1,00
I kat	1,08	1,00	1,00	1,08	1,00	1,04
I kat	1,08	1,00	1,00	1,08	1,00	1,04
II kat	1,08	1,00	1,00	1,08	1,00	1,04
II kat	1,08	1,00	1,00	1,08	1,00	1,04
Potkrovlje	1,00	1,00	1,00	1,08	1,00	1,02
Potkrovlje	1,00	1,00	1,00	1,08	1,00	1,02

Napomena: koeficijent geografskog položaja dnevnog boravka je sjever ($k=0,92$) i jug ($k=1,08$) prosječno je $(0,92+1,08)/2=1,00$

Tablica: Kp2 (orijentacija dnevnog boravka sjeveroistok i sjeverozapad) – Karlovačka cesta 6C

Etaža	k _k	k _o	k _{gps}	k _{uo}	k _{sks}	K _{p2}
Prizemlje	0,92	1,00	0,92	1,08	1,00	0,98
Prizemlje	0,92	1,00	0,92	1,08	1,00	0,98
I kat	1,08	1,00	0,92	1,08	1,00	1,03
I kat	1,08	1,00	0,92	1,08	1,00	1,03
II kat	1,08	1,00	0,92	1,08	1,00	1,03
II kat	1,08	1,00	0,92	1,08	1,00	1,03
Potkrovlje	1,00	1,00	0,92	1,08	1,00	1,00
Potkrovlje	1,00	1,00	0,92	1,08	1,00	1,00

Prilog F: Ocjena položaja (lokacije) stambenih zgrada prema čl. 14. st. 4. Pravilnika o metodama procjene vrijednosti nekretnina NN 105/15

Ocjenu položaja (lokacije) stambenih zgrada moguće je grubo provesti prema slijedećim kriterijima:

Izvrсна lokacija	Izvrсна lokacija ima karakteristike mirne stambene lokacije u središtu grada ili u područjima grada gdje su smještena zemljišta s najvećom potražnjom. Lokacije na prestižnim adresama, tip izgradnje stambene vile s dovoljno zelenila i kvalitetnom infrastrukturuom.
Vrlo dobra lokacija	Vrlo dobra lokacija ima karakteristike mirne stambene lokacije u središtu naselja ili na lokaciji koja je na drugi način povoljna i ima veliku potražnju. Višestambene zgrade i obiteljske kuće sa zelenilom i dobrom infrastrukturuom.
Dobra lokacija	Dobra lokacija ima karakteristike stambene lokacije u području naselja s mješovitom izgradnjom prema namjeni i obliku te osrednjom infrastrukturuom, gdje još postoji potražnja. Djelomično su moguće imisije uslijed prometa.
Loša lokacija	Loša lokacija nalazi se u području naselja s umjerenim ili bez društvenih sadržaja ili/i nedovoljnom infrastrukturuom, te jedva postoji potražnja. Moguće su imisije uslijed prometa ili/i proizvodnih pogona.

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

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



Prilog H: Grafički prikaz iz Prostornog plana uređenja

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



Prilog I: Grafički prikaz iz katastra

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



7. PRIKAZ I ANALIZA OPĆIH VRIJEDNOSNIH ODNOSA NA TRŽIŠTU NEKRETNINA

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

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

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

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

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

Ove će godine tržište nekretnina završiti s padom cijena nekretnina od dva do tri posto, što je ipak znatno manje nego prošle godine kada su cijene pale devet posto, a posao bi u idućim godinama trebao ići bolje. Ove se godine vide pozitivni pomaci na tržištu nekretnina, kako je ovogodišnji pad cijena nekretnina od dva do tri posto ipak mnogo bolji od prošlogodišnjih devet posto.

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

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

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

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

Prema Indeksu cijena nekretnina (za izračun navedenog Indeksa CentarNekretnina je uzeo u obzir više od 1.487.139 traženih cijena nekretnina (Izvor: www.CentarNekretnina.net), tražene cijene nekretnina na mjesečnoj razini rastu za 0,2%, dok su na godišnjoj razini više 3,8%.

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

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

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

Tražena cijena kuća na Jadranu, u listopadu je iznosila 1.614 EUR/m² što je isto kao i prethodnog mjeseca, a 4,1% više u odnosu na listopad 2014.

Prosječna cijena kvadrata apartmana na Jadranu u odnosu na rujan viša je za 0,1%, dok je na godišnjoj razini viša za 0,6% i iznosi 2.011 EUR/m².

Osim u Dubrovačko-neretvanskoj, gdje su cijene nekretnina očekivano najviše te Splitsko-dalmatinskoj županiji, tražene cijene apartmana više su od 2.000 EUR i u Primorsko-goranskoj županiji. Prosječna cijena kvadrata vikendice u Dubrovačko-neretvanskoj županiji u listopadu je iznosila 2.579 EUR/m², u Splitsko-dalmatinskoj županiji 2.238 EUR/m², dok je u Primorsko-goranskoj županiji prosječna tražena cijena apartmana u listopadu iznosila 2.178 EUR/m².

S druge strane, najpovoljnije nekretnine za odmor su vikendice u Ličko-senjskoj županiji s cijenom od 1.564 EUR/m² te Istarskoj županiji s 1.718 EUR/m².

Prosječna tražena cijena stana na Jadranu u odnosu na rujan viša je za 0,1% i iznosi 1.651 EUR/m². U odnosu na godinu dana ranije tražena cijena stanova viša je za 2,1%.

Kada pogledamo kretanje cijena stanova u najvećim hrvatskim gradovima, prosječna cijena stana u Splitu u odnosu na rujan viša je za 1,1% te iznosi 2.247 EUR/m².

U Rijeci je prosječna tražena cijena stana u listopadu iznosila 1.490 EUR/m², što je isto kao i prethodni mjesec, dok je u Zadru iznosila 2.056 EUR/m², odnosno 1,2% više u odnosu na prethodni mjesec.

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

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

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

Lokalno tržište nekretnina je, isto tako, u očekivanju opet najavljenog poreza na nekretnine. S obzirom da je porez na nekretnine direktni porez koji ide u prihod lokalnih

zajednica očekuje se njegov snažan utjecaj na lokalno tržište nekretnina. Neki analitičari predviđaju da će njegov utjecaj zaustaviti porast i stabilizaciju cijena nekretnina. Na tom području još je teško prognozirati dali će direktno financiranje lokalne zajednice rezultirati pojačanom gradnjom kako stambenih tako i ostalih nekretnina.

8. PRIKAZ I ANALIZA PRIBAVLJENIH PODATAKA UZ NAVOĐENJE IZVORA

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

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

Na temelju gore navedenog utvrđeno je sljedeće:

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

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

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

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

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

Uz opravdani interes podaci o kupoprodajnim cijenama mogu pribavljati iz baze podataka o kupoprodajnim cijenama koje vode jedinice lokalne i područne (regionalne) samouprave osnovane sukladno općim aktima predstavničkih tijela. Opravdani interes za pribavljanje navedenih podataka imaju pravosudna i upravna tijela te ovlašteni sudski vještaci i ovlašteni sudski procjenitelji u svrhu izrade procjembenih elaborata.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Na osnovu gore iznesene metodologije i na zahtjev vještaka nadležna služba je izdala Privremeni izvadak iz zbirke kupoprodajnih cijena. Nakon dobivanja predmetnog Izvadka

napravljeno je "grubo čišćenje izvadka" na način da se "utjecaj neuobičajenih okolnosti prepoznaje ako kupoprodajne cijene ili drugi podaci značajno odstupaju od kupoprodajnih cijena i drugih podataka u usporedivim slučajevima".

To znači da je napravljena analiza kakvoće da korištene poredbene cijene, približne vrijednosti zemljišta i poredbeni pokazatelji izgrađenih katastarskih čestica (faktori zgrade i faktori prihoda) svojim obilježjima katastarske čestice dokazuju dovoljnu podudarnost s obilježjima procjenjivanje katastarske čestice ako razlike u vrijednosti korištenih dodataka i odbitaka za interkvalitativno izjednačenje ne prelazi 40% izlazne vrijednosti.

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

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

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

Prema dobivenom izvadku (Prilog 6) definirane su kupoprodajne vrijednosti iz ugovora tj. iskazan je iznos u skupnom za kompletnu nekretninu sa pripadcima (stan+balkon+vanjsko parkirno mjesto). Prema tako dobivenom izvadku potrebno je utvrditi vrijednost po m² te imamo slijedeću situaciju stvarnih površina:

- Rb. 1: $59,64 \text{ m}^2 \text{ stana} \times 1,00 + 12,00 \text{ m}^2 \text{ vanjskog parking mjesta} \times 0,20 = 59,64 \text{ m}^2 + 2,40 \text{ m}^2 = 62,04 \text{ m}^2$. Slijedom navedenog imamo $105.000,00 \text{ EUR}/62,04 \text{ m}^2 = 1.692,46 \text{ EUR}/\text{m}^2 \times 25/125 = 338,49 \text{ EUR}/\text{m}^2$ tj. $1.692,46 \text{ EUR}/\text{m}^2 - 338,49 \text{ EUR}/\text{m}^2 = 1.353,97 \text{ EUR}/\text{m}^2$
- Rb. 2: $45,65 \text{ m}^2 \text{ stana} \times 1,00 + 12,00 \text{ m}^2 \text{ vanjskog parking mjesta} \times 0,20 + 10,90 \text{ m}^2 \text{ terase} \times 1 \times 0,25 + 10,70 \text{ m}^2 \text{ terase} \times 2 \times 0,25 = 45,65 \text{ m}^2 + 2,40 \text{ m}^2 + 2,73 \text{ m}^2 + 2,68 \text{ m}^2 = 53,46 \text{ m}^2$. Slijedom navedenog imamo $109.000,00 \text{ EUR}/53,46 \text{ m}^2 = 2.038,91 \text{ EUR}/\text{m}^2$

- Rb. 3: $66,87 \text{ m}^2 \text{ stana} \times 1,00 + 11,50 \text{ m}^2 \text{ vanjskog parking mjesta} \times 0,20 = 66,87 \text{ m}^2 + 2,30 \text{ m}^2 = 69,17 \text{ m}^2$. Slijedom navedenog imamo $129.019,00 \text{ EUR}/69,17 \text{ m}^2 = 1.865,25 \text{ EUR}/\text{m}^2 \times 25/125 = 373,05 \text{ EUR}/\text{m}^2$ tj. $1.865,25 \text{ EUR}/\text{m}^2 - 373,05 \text{ EUR}/\text{m}^2 = 1.492,20 \text{ EUR}/\text{m}^2$
- Rb. 4: $70,43 \text{ m}^2 \text{ stana} \times 1,00 = 70,43 \text{ m}^2$. Slijedom navedenog imamo $129.333,00 \text{ EUR}/70,43 \text{ m}^2 = 1.836,33 \text{ EUR}/\text{m}^2 \times 25/125 = 367,27 \text{ EUR}/\text{m}^2$ tj. $1.836,33 \text{ EUR}/\text{m}^2 - 367,27 \text{ EUR}/\text{m}^2 = 1.469,06 \text{ EUR}/\text{m}^2$
- Rb. 5: $71,61 \text{ m}^2 \text{ stana} \times 1,00 = 71,61 \text{ m}^2$. Slijedom navedenog imamo $135.147,00 \text{ EUR}/71,61 \text{ m}^2 = 1.887,26 \text{ EUR}/\text{m}^2 \times 25/125 = 377,45 \text{ EUR}/\text{m}^2$ tj. $1.887,26 \text{ EUR}/\text{m}^2 - 377,45 \text{ EUR}/\text{m}^2 = 1.509,81 \text{ EUR}/\text{m}^2$
- Rb. 6: $67,05 \text{ m}^2 \text{ stana} \times 1,00 + 12,00 \text{ m}^2 \text{ vanjskog parking mjesta} \times 0,20 + 9,43 \text{ m}^2 \text{ terase} \times 0,25 = 67,05 \text{ m}^2 + 2,36 \text{ m}^2 = 69,41 \text{ m}^2$. Slijedom navedenog imamo $65.000,00 \text{ EUR}/69,41 \text{ m}^2 = 936,46 \text{ EUR}/\text{m}^2$
- Rb. 7: $67,05 \text{ m}^2 \text{ stana} \times 1,00 + 12,00 \text{ m}^2 \text{ vanjskog parking mjesta} \times 0,20 + 9,43 \text{ m}^2 \text{ terase} \times 0,25 = 67,05 \text{ m}^2 + 2,36 \text{ m}^2 = 69,41 \text{ m}^2$. Slijedom navedenog imamo $119.837,11 \text{ EUR}/69,41 \text{ m}^2 = 1.726,51 \text{ EUR}/\text{m}^2$
- Rb. 8: $75,90 \text{ m}^2 \text{ stana} \times 1,00 = 75,90 \text{ m}^2$. Slijedom navedenog imamo $133.500,00 \text{ EUR}/75,90 \text{ m}^2 = 1.758,89 \text{ EUR}/\text{m}^2 \times 25/125 = 351,78 \text{ EUR}/\text{m}^2$ tj. $1.758,89 \text{ EUR}/\text{m}^2 - 351,78 \text{ EUR}/\text{m}^2 = 1.407,11 \text{ EUR}/\text{m}^2$
- Rb. 9: $71,75 \text{ m}^2 \text{ stana} \times 1,00 = 71,75 \text{ m}^2$. Slijedom navedenog imamo $127.000,00 \text{ EUR}/71,75 \text{ m}^2 = 1.770,03 \text{ EUR}/\text{m}^2 \times 25/125 = 354,00 \text{ EUR}/\text{m}^2$ tj. $1.770,03 \text{ EUR}/\text{m}^2 - 354,00 \text{ EUR}/\text{m}^2 = 1.416,02 \text{ EUR}/\text{m}^2$
- Rb. 10: $75,01 \text{ m}^2 \text{ stana} \times 1,00 = 75,01 \text{ m}^2$. Slijedom navedenog imamo $126.000,00 \text{ EUR}/75,01 \text{ m}^2 = 1.679,78 \text{ EUR}/\text{m}^2 \times 25/125 = 335,96 \text{ EUR}/\text{m}^2$ tj. $1.679,78 \text{ EUR}/\text{m}^2 - 354,00 \text{ EUR}/\text{m}^2 = 1.343,82 \text{ EUR}/\text{m}^2$
- Rb. 11: $67,05 \text{ m}^2 \text{ stana} \times 1,00 + 12,00 \text{ m}^2 \text{ vanjskog parking mjesta} \times 0,20 + 9,43 \text{ m}^2 \text{ terase} \times 0,25 = 67,05 \text{ m}^2 + 2,36 \text{ m}^2 = 69,41 \text{ m}^2$. Slijedom navedenog imamo $65.000,00 \text{ EUR}/69,41 \text{ m}^2 = 936,46 \text{ EUR}/\text{m}^2$
- U predmetne transakcije (cjenovne vrijednosti) nije uključen PDV 25%.

Napomena vještaka

Prema Prilogu 1 Pravilnika o metodama procjene vrijednosti nekretnina NN 105/15 uzeti su u obzir koeficijenti $k=0,25$ za terase, $k=0,50$ za natkrivene balkone, $k=0,25$ za nenatkrivene balkone i $k=0,20$ za vanjska nenatkrivena parking mjesta.

Prema gore navedenom dobivene su slijedeće vrijednosti stanova sa pripadajućim balkonima (ili terasama) i vanjskim parkirnim mjestima prema slijedećem:

- Rb. 1: 1.353,97 EUR/m²
- Rb. 2: 2.038,91 EUR/m²
- Rb. 3: 1.492,20 EUR/m²
- Rb. 4: 1.469,06 EUR/m²
- Rb. 5: 1.509,81 EUR/m²

- Rb. 6: 936,46 EUR/m²
- Rb. 7: 1.726,51 EUR/m²
- Rb. 8: 1.407,11 EUR/m²
- Rb. 9: 1.416,02 EUR/m²
- Rb. 10: 1.343,82 EUR/m²
- Rb. 11: 936,46 EUR/m²
- U predmetne transakcije (cjenovne vrijednosti) nije uključen PDV 25%.

Maksimalne I minimalne vrijednosti

- Rb. 1: 1.353,97 EUR/m²
- Rb. 3: 1.492,20 EUR/m²
- Rb. 4: 1.469,06 EUR/m²
- Rb. 5: 1.509,81 EUR/m²
- Rb. 7: 1.726,51 EUR/m²
- Rb. 8: 1.407,11 EUR/m²
- Rb. 9: 1.416,02 EUR/m²
- Rb. 10: 1.343,82 EUR/m²

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

- Iz dobivenog izvadka od strane Službe za vrednovanje Grada Zagreba (ZKC-a) analizirano je ukupno 11 kupoprodajnih transakcija,
- Odbačene su transakcije pod rb. 6 i rb. 11 jer sadržavaju minimalne cjenovne vrijednosti (prema pravilima „grubog čišćenja“ prvo se odbacuju minimalne i maksimalne transakcije),
- Odbačena jesu transakcija pod rb. 2 jer sadržava maksimalnu cjenovnu vrijednost (prema pravilima „grubog čišćenja“ prvo se odbacuju minimalne i maksimalne transakcije),
- Prihvaćene su transakcije pod Rb. 5, Rb. 8 i Rb. 10 jer su najbliže danu vrednovanja,
- Sve transakcije zadovoljavaju pravila o međusobnoj usklađenosti (slične kvalitativne karakteristike) pa će se iste uzeti u obračun prema navedenom,
- Sve transakcije se nalaze unutar pravila da nisu starije od 4 godine od dana vrednovanja,

9. OBRAZLOŽENJE ZA ODABIR METODE

Za procjenu tržišne vrijednosti predmetne nekretnine korištena je poredbena metoda (Comparative Value Method) zato što je, u prvome redu, primjerena za utvrđivanje tržišne vrijednosti neizgrađenih i izgrađenih zemljišta, a koristi se i za procjenu vrijednosti samostojećih, poluugrađenih i ugrađenih obiteljskih kuća, obiteljskih kuća u nizu, stanova,

garaža kao pomoćne građevine, garažnih parkirnih mjesta, parkirnih mjesta i poslovnih prostora.

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

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

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

10. PROCJENA TRŽIŠNE VRIJEDNOSTI NEKRETNINE POREDBENOM METODOM

Napomena vještaka

S obzirom da su stambene zgrade na adresama Karlovačka cesta br. 12A i 6A građevine koje su istog stila gradnje, imaju iste kvalitativne karakteristike i iste godine gradnje to su se kao uporedne vrijednosti uzele činjenice iz istog Izvadka sa kupoprodajnim cijenama.

Opća formula procjene tržišne vrijednosti nekretnine poredbenom metodom je slijedeća:

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

TVN – tržišna vrijednost nekretnine,

OKC – odabir kupoprodajnih cijena,

Kp – koeficijenti za preračunavanje,

I – indeksni nizovi (bazni indeksi),

ON – posebna značajna obilježja procjenjivane nekretnine.

10.1. ANALIZA PODATAKA – ODABIR KUPOPRODAJNIH CIJENA (OKC)

Nakon analize podataka dobivenih iz sustava e-Nekretnina (dano u prilogu ovog Elaborata) napravljeno je njegovo “grubo čišćenje” na način da je napravljena analiza kakvoće prema Pravilniku o metodama procjene vrijednosti nekretnina (NN 105/15) koji propisuje da korištene poredbene cijene, približne vrijednosti zemljišta i poredbeni pokazatelji izgrađenih katastarskih čestica (faktori zgrade i faktori prihoda) svojim obilježjima katastarske čestice dokazuju dovoljnu podudarnost s obilježjima procjenjivanje katastarske čestice ako razlike u vrijednosti korištenih dodataka i odbitaka za interkvalitativno izjednačenje ne prelazi 40% izlazne vrijednosti.

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

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

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

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

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

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

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

Na kraju je konačno dobivena slijedeća tablica:

Tablica: Karlovačka cesta 12A i 6C – uporedni stanovi 2017. – 2021. godina

Dan i godina kada je sklopljen kupoprodajni ugovor	k.o.	Površina stan M2	Cjenovni blok	Vrijed./cijena ugovora EUR/m2
11. 02. 2021.	Blato	71,61	Blato	1.509,81
21. 04. 2021.	Blato	75,90	Blato	1.407,11
23. 12. 2020.	Blato	75,01	Blato	1.343,82

Izvor: Izvadak o kupoprodajnim cijenama za stanove – Grad Zagreb

Napomena vještaka

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

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

Slijedom navedenog pravila **za stanove** je odabrana slijedeća slična lokacija (cjenovni blok): Put Loparica 4 i 6.

10.2. MEĐUVREMENSKO IZJEDNAČENJE

Opći vrijednosni odnosi na tržištu nekretnina uzimaju se u obzir posebno primjenom indeksnih nizova (baznih indeksa). Indeksi nizovi (bazni indeksi) jesu nizovi kojima se prate promjene općih vrijednosnih odnosa na tržištu nekretnina tako da se prosječan odnos cijene nekretnine nekog obuhvaćenog razdoblja stavi u odnos s cijenama nekretnina iz baznog razdoblja s indeksnim brojem 100.

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

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

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

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

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

Prema navedenom imamo slijedeći tabelarni izračun za međuvremensko izjednačenje:

Tablica: Međuvremensko izjednačenje

Kupoprod. cijena EUR/m ²	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/m ²
1.509,81	11. 02. 2021.	145,45	145,45	1,00	1.509,81
1.407,11	21. 04. 2021.	145,45	145,45	1,00	1.407,11
1.343,82	23. 12. 2020.	145,43	145,45	1,00	1.343,82

Izvor: www.dzs.hr

10.3. INTERKVALITATIVNO IZJEDNAČENJE

Interkvalitativno izjednačenje je postupak preračunavanja razlika u vrijednosti poredbenih cijena katastarskih čestica, približnih vrijednosti zemljišta odnosno poredbenih pokazatelja izgrađenih katastarskih čestica do kojih dolazi zbog razlika u njihovim kvalitativnim obilježjima u odnosu na katastarsku česticu koja je predmet procjene vrijednosti (odstupanja u kakvoći) pomoću koeficijenata za preračunavanje. Isto tako, opći vrijednosni odnosi na tržištu nekretnina uzimaju se u obzir posebno primjenom koeficijenata za preračunavanje.

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

Interkvalitativno izjednačenje prema mjeri građevinskog korištenja

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

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

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

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

Interkvalitativno izjednačenje prema mjeri građevinskog korištenja za procjenu stanova i njihovih pripadaka se ne provodi.

Interkvalitativno izjednačenje prema ostalim kvalitativnim obilježjima

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

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

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

Isto tako, još jednom je provedeno pravilo za interkvalitativno izjednačenje, koje propisuje da korištene poredbene cijene, približne vrijednosti zemljišta i poredbeni pokazatelji izgrađenih katastarskih čestica (faktori zgrade i faktori prihoda) svojim obilježjima katastarske čestice dokazuju dovoljnu podudarnost s obilježjima procjenjivanje katastarske čestice ako razlike u vrijednosti korištenih dodataka i odbitaka za interkvalitativno izjednačenje ne prelazi 40% izlazne vrijednosti.

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

Tablica: Interkvalitativno izjednačenje prema ostalim kvalitativnim karakteristikama

Međuvremenski i interkvalitativno izjednačena cijena (prema Prilogu 11 Pravilnika) EUR/m ²	Koeficijent za preračunavanje	Ukupno međuvremenski i interkvalitativno izjednačena cijena EUR/m ²
1.509,81	Kp1=1,30	1.962,75
1.407,11	Kp1=1,30	1.829,24
1.343,82	Kp1=1,30	1.746,97

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

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

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

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

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

Prema gornjem objašnjenju proveden je drugi stupanj prilagodbe kroz koeficijent Kp1 = 1,30.

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

Sve analize sukladne općim vrijednosnim odnosima na tržištu nekretnina, kakvoći nekretnine i odabranoj metodi i postupku, a propisane su Zakonom o procjeni vrijednosti

nekretnina (NN 78/15) i Pravilnikom o metodama procjene vrijednosti nekretnina (NN 105/15), su provedene u gornjim točkama.

10.5. STATISTIČKA OBRADA I IZRAČUN S ISKLJUČIVANJEM OSOBNIH I NEUOBİČAJENIH OKOLNOSTI

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

Provjera utjecaja neuobičajenih ili osobnih okolnosti provodi se na temelju članka 4. stavka 1. i to prve rečenice Pravilnika o metodama procjene vrijednosti nekretnina (NN 105/15) gdje stoji da se "utjecaj neuobičajenih okolnosti prepoznaje ako kupoprodajne cijene ili drugi podaci značajno odstupaju od kupoprodajnih cijena i drugih podataka u usporedivim slučajevima" korištenjem metodologije „grubog čišćenja izvadka“.

Utjecaj neuobičajenih okolnosti prepoznaje se ako kupoprodajne cijene ili drugi podaci značajno odstupaju od kupoprodajnih cijena i drugih podataka u usporedivim slučajevima. U samom postupku procjene vrijednosti nekretnina značajna odstupanja odnose se na pojedinačna odstupanja kupoprodajnih cijena veća od $\pm 30\%$ od prosječne kupoprodajne cijene (medijana) poredbenih nekretnina nakon provođenja međuvremenskog i interkvalitativnog izjednačenja.

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

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

Tablica: Statistička obrada i izračun

Međuvremenski i interkvalitativno izjednačena cijena EUR/m ²	Odstupanje od prosjeka (apsolutno) EUR/m ²	Odstupanje od prosjeka u %	Kvadrat odstupanja (apsolutnih)
1	2 = Prosjek (medijan) – 1	3 = 2/Prosjek (medijan)	4 = 2 x 2
1.962,75	116,43	6,30%	13.555,94
1.829,24	17,08	0,92%	291,73
1.746,97	99,35	5,38%	9.870,42
Prosjek (medijan): (Σ kolona 1)/3 = 1.846,32	–	–	Σ kolona 4 = 23.718,09

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

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

Isto tako, slijedom navedenog je napravljena slijedeća provjera:

- Standardno odstupanje (\pm) brojčano: $\sqrt{(\Sigma \text{ kolona 4})/n - 1} = \sqrt{23.718,09/2} = 108,90$
- Standardno odstupanje (\pm) u postotku: $108,90/1.846,32 = 5,90\% < 30\%$ (zadovoljava)
- Pravilo dva – sigma (\pm): standardno odstupanje $\times 2 = 217,80$

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

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

- Privremena jedinična TVN iznosi **1.846,32 EUR/m²**

Interkvalitativno izjednačenje prema koeficijentu povoljnosti stambenog prostora u višestambenoj zgradi (Kp2) prema Prilogu 5. Pravilnika o metodama procjene vrijednosti nekretnina NN 105/15

Na osnovu prethodnih izračuna proveden je treći stupanj prilagodbe kroz koeficijent za preračunavanje Kp2 koji se sada usklađuje prema koeficijentu povoljnosti stambenog prostora u višestambenoj zgradi prema Prilogu 5. Pravilnika o metodama procjene vrijednosti nekretnina (NN 105/15). U ovom slučaju ta mikro obilježja su: koeficijent katnosti stana, koeficijent orijentacije stana, koeficijent geografskog položaja stana (dnevnog boravka), koeficijent utjecaja okoliša (pogled na zelenilo, urbani okoliš), koeficijent utjecaja smanjenog komfora stanovanja (prolaz ispod zgrade, blizina kotlovnice, trafostanice, susjedne građevine, usjeka, zasjeka).

Sve je provedeno prema slijedećem:

Tablica: ZK. UL. 50180 – Karlovačka cesta 12A

Oznaka stana/etaža	Površina balkon (terasa) + stan + vanjsko parking mjesto NKP m2	Privremena jedinična TVN EUR/m2	Koeficijent za preračunavanje Kp2	Ukupno TVN x Kp2 EUR
N1 – prizemlje	69,45	1.846,32	1,00	1.846,32
N2 – prizemlje	76,55	1.846,32	1,00	1.846,32
N3 – I kat	74,15	1.846,32	1,04	1.920,17
N4 – I kat	74,15	1.846,32	1,04	1.920,17
N5 – II kat	71,80	1.846,32	1,04	1.920,17
N6 – II kat	71,80	1.846,32	1,04	1.920,17
N7 – potkrovlje	54,20	1.846,32	1,02	1.883,25
N8 – potkrovlje	54,20	1.846,32	1,02	1.883,25

Tablica: ZK. UL. 50179 – Karlovačka cesta 6C

Oznaka stana/etaža	Površina balkon (terasa) + stan + vanjsko parking mjesto NKP m2	Privremena jedinična TVN EUR/m2	Koeficijent za preračunavanje Kp2	Ukupno TVN x Kp2 EUR
K1 – prizemlje	73,60	1.846,32	0,98	1.809,39
K2 – prizemlje	63,68	1.846,32	0,98	1.809,39
K3 – I kat	73,60	1.846,32	1,03	1.901,71
K4 – I kat	76,08	1.846,32	1,03	1.901,71
K5 – II kat	72,00	1.846,32	1,03	1.901,71
K6 – II kat	71,56	1.846,32	1,03	1.901,71
K7 – potkrovlje	53,20	1.846,32	1,00	1.846,32
K8 – potkrovlje	52,20	1.846,32	1,00	1.846,32

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

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

11.1. GRAĐEVINSKI NEDOSTACI I GRAĐEVINSKE ŠTETE

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

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

Postoje uočeni građevinski nedostaci i građevinske štete koje bi utjecale na izračunatu vrijednost procijenjivane tržišne vrijednosti nekretnine. Njihova analiza obuhvaćena je u točki 11.2. ovog elaborata nalaza i mišljenja na okolnost tržišne procjene nekretnine.

11.2. GOSPODARSKO UMANJENJE VRIJEDNOSTI GRAĐEVINA

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

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

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

Sva gospodarska umanjenja provode se na temelju odnosa predvidivog ostatka održivog vijeka korištenja i održivog vijeka korištenja. Održivi vijek korištenja je broj godina u kojima je građevinu moguće gospodarski koristiti dopuštenim načinom korištenja uz primjereno održavanje. Održivi vijek korištenja nije vijek trajanja konstrukcije. Gospodarsko zastarijevanje stoga nastaje kada se smanjuju mogućnosti gospodarskog korištenja građevine dopuštenim načinom korištenja odnosno smanjivanjem predvidivog ostatka održivog vijeka korištenja.

Procjena gospodarskog umanjenja vrijednosti građevina provedna je na temelju normalnog troška gradnje (NTG). Ovdje se pod gospodarskim umanjenjem podrazumijeva stupanj dovršenja postojećih objekata i njihovog vanjskog uređenja.

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, ishoda dozvola i doprinosi te troškovi koji su nužni za financiranje izgradnje. Iznimno se

troškovi ugradnje građevinskih uređaja mogu utvrditi na temelju uobičajenih troškova gradnje pojedinih sastavnica.

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

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

NTG (UT1) – normalni troškovi gradnje (sadržavaju prvi dio uzgrednih troškova tj. UT1),
Jc – jedinična (etalonska) cijena građenja (izvor: www.dzs.hr),
In – indeks za cijenu gradnje,
Ak – ploština korisne površine građevine u m² (koeficijenti – Pravilnik).

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

Za ovu predmetnu građevinu – obiteljska kuća, tog tipa i namjene, normalan trošak gradnje se određuje iz Priopćenja br. 3.1.5/2. "Cijene prodanih stanova za drugo polugodište 2020. godine" izdanje Državni zavod za statistiku Republike Hrvatske od 08. 03. 2021. godine, i on iznosi NTG (UT1) = 8.233,00 Kn/m² za Grad Zagreb ili okruglo 1.100,00 EUR/m² (prema srednjem tečaju Hrvatske narodne banke (09. 07. 2021.) 1 EUR = 7,4832 Kn) za područje grada Zagreba.

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

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

Takve cijene se ne mogu primjeniti kod gradnje obiteljskih kuća koje se grade na sasvim drugačiji način, odnosno na klasičan način uz manju primjenu tehnologije karakterističnu za veće građevinske tvrtke. Zbog tih iznesenih razloga uporaba normalnog troška gradnje od Državnog zavoda za statistiku je bliža realnosti jer je dobivena na uzorku od 1.000 tvrtki i obrta od kojih 95% čine manje građevinske tvrtke i obrti koje rade na klasičan način.

Vrijednost etalonske cijene građenja sadrži osnovne troškove u vezi s izgradnjom (projektiranje, građenje, nadzor i dr.). Prema tome statistički troškovi gradnje (odnosno normalni troškovi gradnje prema predmetnom Pravilniku) obuhvaćaju sljedeće radove: gradnja zgrade uključujući rušenje postojećih građevina, čišćenje gradilišta, zemljane radove, podizanje

zgrada, podizanje i pokrivanje krovnih konstrukcija, instalacijske i završne radove na zgradi i stanovima te dobit izvođača radova kao i ostale troškove gradnje (pribavljanje odobrenja za građenje, projektiranje, premjeravanje zemljišta, stručni nadzor, različite pristojbe i poreze, osiguranja, kamate na kredit, PDV, troškove i dobit poslovnog subjekta koji je naručio gradnju radi daljnje prodaje na tržištu), što je isto kao i propisani normalni trošak gradnje. Zbog toga je i normalni trošak gradnje DZS veći od IGH etalona jer sadržava više faktora koji se u praksi događaju u gradnji kuća.

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

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

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

- ZK. UL. 50968 – Karlovačka cesta 12A: Stambena zgrada je pod utjecajem vlage koja se propušta kroz fasadu i ravni neprohodni krov stambene zgrade. Za sanaciju te vlage predviđa se 150,00 EUR po m² pojedinog stana kao troška sanacije. Iz gornjeg izračuna NTG imamo 1.100,00 EUR/m² x 1,00 (faktor usklađenja prema predmetnoj vrsti i tipu građevine, uporabljenim građevnim materijalima, primijenjenoj tehnologiji izvođenja radova i opremi) = 1.100,00 EUR/m². U predmetnoj stambenoj zgradi su još dodatno očevidom utvrđeni pojedini stanovi koji su pod utjecajem vlage, a to su stanovi N1, N6 i N8 koji će za sanaciju te vlage trebati još dodatno 50,00 EUR/m². To znači da će se svi stanovi tretirati sa koeficijentom 150,00 EUR/m² : 1.100,00 EUR/m² = 0,14 (tj. 1 – 0,14 = koef. **0,86**). Stanovi N1, N6 i N8 će se onda dodatno tretirati sa koeficijentom 150,00 EUR/m² + 50,00 EUR/m² = 200,00 EUR/m² : 1.100,00 EUR/m² = 0,18 (tj. 1 – 0,18 = koef. **0,82**).
- ZK. UL. 50179 – Karlovačka cesta 6C: Stambena zgrada je pod utjecajem vlage koja se propušta kroz fasadu i ravni neprohodni krov stambene zgrade. Za sanaciju te vlage predviđa se 150,00 EUR po m² pojedinog stana kao troška sanacije. Iz gornjeg izračuna NTG imamo 1.100,00 EUR/m² x 1,00 (faktor usklađenja prema predmetnoj

vrsti i tipu građevine, uporabljenim građevnim materijalima, primijenjenoj tehnologiji izvođenja radova i opremi) = 1.100,00 EUR/m². U predmetnoj stambenoj zgradi su još dodatno utvrđeni pojedini stanovi koji su pod utjecajem vlage, a to su stanovi K3 i K6 koji će za sanaciju te vlage trebati još dodatno 50,00 EUR/m². To znači da će se svi stanovi tretirati sa koeficijentom 150,00 EUR/m² : 1.100,00 EUR/m² = 0,14 (tj. 1 – 0,14 = koef. **0,86**). Stanovi K3 i K6 će se onda dodatno tretirati sa koeficijentom 150,00 EUR/m² + 50,00 EUR/m² = 200,00 EUR/m² : 1.100,00 EUR/m² = 0,18 (tj. 1 – 0,18 = koef. **0,82**).

11.3. NATPROSJEČNO TEKUĆE ODRŽAVANJE

Održavanje građevine je izvedba građevinskih i drugih radova na postojećoj građevini radi očuvanja temeljnih zahtjeva za građevinu tijekom njezina trajanja, kojima se ne mijenja usklađenost građevine s lokacijskim uvjetima u skladu s kojima je izgrađena.

Razlikuje se investicijsko i tekuće održavanje.

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

Nema uočenog natprosječnog tekućeg održavanja koji bi utjecao na izračunatu vrijednost procijenjivane tržišne vrijednosti nekretnine.

11.4. ZNAČAJNO ODSUPANJE STVARNOG OD MJERODAVNOG NAČINA KORIŠTENJA

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

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

Nema uočenog značajnog odstupanja stvarnog od mjerodavnog načina korištenja koji bi utjecao na izračunatu vrijednost procijenjivane tržišne vrijednosti nekretnine.

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

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

Nema uočenih povećanja vrijednosti nekretnine – ulaganja trećih osoba koja podižu vrijednost nekretnine i koja bi utjecala na izračunatu vrijednost procijenjivane tržišne vrijednosti nekretnine.

12. TRŽIŠNA VRIJEDNOST NEKRETNINE – TVN

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

Prema ranijem izračunu i provjeri imamo za tržišnu vrijednost nekretnine (oznaka TVN) imamo slijedeće:

Tablica: ZK. UL. 50968 – Karlovačka cesta 12A

Oznaka stana/etaža	Površina NKP m2	Ukupno EUR	Koeficijent iz točke 11.2.	Sveukupno EUR
N1 – prizemlje	69,45	1.846,32	0,82	105.146,08
N2 – prizemlje	76,55	1.846,32	0,86	121.548,78
N3 – I kat	74,15	1.920,17	0,86	122.447,32
N4 – I kat	74,15	1.920,17	0,86	122.447,32
N5 – II kat	71,80	1.920,17	0,86	118.566,66
N6 – II kat	71,80	1.920,17	0,82	113.051,93
N7 – potkrovlje	54,20	1.883,25	0,86	87.782,05
N8 – potkrovlje	54,20	1.883,25	0,82	83.699,16
-	-	-	Sveukupno:	874.689,30

Tablica: ZK. UL. 50179 – Karlovačka cesta 6C

Oznaka stana/etaža	Površina NKP m2	Ukupno EUR	Koeficijent iz točke 11.2.	Sveukupno EUR
K1 – prizemlje	73,60	1.809,39	0,86	114.527,15
K2 – prizemlje	63,68	1.809,39	0,86	99.090,88
K3 – I kat	73,60	1.901,71	0,82	114.772,00
K4 – I kat	76,08	1.901,71	0,86	124.426,60
K5 – II kat	72,00	1.901,71	0,86	117.753,88
K6 – II kat	71,56	1.901,71	0,82	111.590,82
K7 – potkrovlje	53,20	1.846,32	0,86	84.472,83
K8 – potkrovlje	52,20	1.846,32	0,86	82.885,00
-	-	-	Sveukupno:	849.519,17

13. STATISTIČKA OBRADA I IZRAČUN S ISKLJUČIVANJEM NEUOBİČAJENIH OKOLNOSTI

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

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

Navedeno je iskazano na prvoj stranici ovog elaborata.

15. PRILOZI

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