

HRVATSKO DRUŠTVO SUDSKIH VJEŠTAKA I PROCJENITELJA
Sekcija graditeljstva, arhitekture i geodezije

STANDARDIZACIJA ODREĐIVANJA KOEFIČIJENATA ZA OBRAČUN KORISNIH POVRŠINA I KORISNIH VRIJEDNOSTI POVRŠINA

RAZRADA KOEFICIJENATA

I POJAŠNJENJE NAČINA IZRADE POTVRDA NA ETAŽNE ELABORATE I UPISA NEKRETNINA U ZEMLJIŠNE KNJIGE

verzija 1.04 – veljača 2015

**(Poveznica s Pravilnikom o metodama procjene vrijednosti
nekretnina – Prilog 1 – Koeficijenti korisne vrijednosti površina)**

HRVATSKO DRUŠTVO SUDSKIH VJEŠTAKA I PROCJENITELJA
Sekcija graditeljstva, arhitekture i geodezije

**STANDARDIZACIJA ODREĐIVANJA KOEFICIJENATA ZA OBRAČUN KORISNIH POVRŠINA I
KORISNIH VRIJEDNOSTI POVRŠINA**

Ver. 1.04 – veljača 2015.g

- **RAZRADA KOEFICIJENATA**
- **POJAŠNJENJE NAČINA IZRADE POTVRDA NA ETAŽNE
ELABORATE I UPIISA NEKRETNINA U ZEMLJIŠNE KNJIGE**

SADRŽAJ

SAŽETAK.....	3
UVOD	4
POJAŠNJENJE POJMOVA I NAČINA IZRADE POTVRDA NA ETAŽNE ELABORATE I UPIISA NEKRETNINA U ZEMLJIŠNE KNJIGE.....	5
KRONOLOGIJA - OSNOVE ZA IZRADU PRIJEDLOGA.....	6
NAČIN OBRAČUNA „KORISNIH POVRŠINA“	8
NAČINA OBRAČUNA „KORISNIH VRIJEDNOSTI POVRŠINA“	10
Stambeni prostori	11
Poslovni prostori	13
ZAKLJUČAK	15
POZIV NA RAZRADU, DOPUNU, DAVANJE SUGESTIJA I MIŠLJENJA	16

SAŽETAK:

Hrvatsko društvo sudskih vještaka i procjenitelja izradilo je sveobuhvatni prijedlog koeficijenata za obračun korisnih vrijednosti površina.

Predloženi koeficijenti razrađeni su na osnovu dugogodišnjeg iskustva u praksi članova HDSVIP-a, kao i ostalih relevantnih učesnika koji u svojem radu koriste koeficijente za obračun korisnih vrijednosti površina.

Naši članovi ali i šira stručna javnost, dulje vrijeme je tražila uvođenje jednog jedinstvenog standarda obračuna korisnih vrijednosti površina kako bi se izbjegle neujednačenosti koje se očituju kroz različita tumačenja, primjene u čitavom nizu raznih postupaka, dokumenata, uknjižba, i dr..

U konačnici je Ministarstvo graditeljstva i prostornog uređenja prihvatilo ovu našu inicijativu i praktički čitav ovaj dokument uključilo kao Prilog 1 Pravilnika o metodama procjene vrijednosti nekretnina NN 79/2014

http://narodne-novine.nn.hr/clanci/sluzbeni/2014_06_79_1475.html

Kod izrade ovog dokumenta osnovna ideja autora bila je:

- primjena jedinstvenih koeficijenata korisnih površina i korisnih vrijednosti površina kroz jedinstvenu tablicu koeficijenata
- jednostavnost i jednoznačnost u primjeni
- standardizacija cijelog postupka - ujednačavanje dobivenih rezultata (bez obzira tko izrađuje elaborat etažiranja i izračun površina rezultati bi trebali biti isti u velikoj većini slučajeva – barem u 95 % - 98 % slučajeva)

NAVEDENI DOKUMENT IZRAĐEN JE NA OSNOVU:

- Zakona o vlasništvu i drugim stvarnim pravima (pročišćeni tekst - NN 91/96, 68/98, 137/99, 22/00, 73/00, 129/00, 114/01, 79/06, 141/06, 146/08, 38/09, 153/09)
- Standarda obračuna korisnih površina - HRN U C2.100 i HRN ISO 9836;2002
- Nacrta - NAPUTKA ZA UTVRĐIVANJE ODGOVARAJUĆEG SUVLASNIČKOG DIJELA POSEBNOG DIJELA NEKRETNINE - mr.sc. Vladimir Krtalić, 2007
- Važećoj praksi u struci

RAZLOZI I OSNOVE IZRADE OVOG DOKUMENTA:

Na osnovu gore navedenih dokumenata razrađene su razne varijante i podvarijante uobičajenih i manje uobičajenih slučajeva.

Postojeći dosad korišteni koeficijenti korisnih vrijednosti površina su dodatno razrađeni i obrađeni razni slučajevi kombinacije situacija (npr. kombinacije raznih posebnih prostora)

Predloženi su novi koeficijenti koji "finije", odn. preciznije vrednuju različite visine pojedinih vrsta prostora.

Sukladno novim standardima življenja i korištenja povišene su svijetle visine stambenih i poslovnih prostora.

Također, uvažene su sugestije sudionika 2. Kongresa sudskih vještaka s međunarodnim učešćem održanog 05 i 06. ožujka u Opatiji vezane uz definiranje raspodjela kategorija visina pojedinih vrsta prostora.

Zaključno, većina sudionika kongresa (Sekcija graditeljstva, arhitekture i geodezije) zaključila je da je nužno definirati jedinstveni način izrade etažnih elaborata, određivanja korisnih vrijednosti i korisnih površina za što je uvjet utvrditi jedinstvene koeficijente obračuna pojedinih vrsta prostora.

Konačni cilj izrade ovog dokumenta je utvrđivanje jedinstvenog standarda obračuna korisnih površina, korisnih vrijednosti površina i sadržaja Elaborata etažiranja - koji bi stručna javnost primjenjivala na jedinstveni način - jednako u cijeloj Republici Hrvatskoj.

Želja HDSVIP-a jest uvođenje reda u dosad neuređeno područje koje je pokrivalo više raznih djelatnosti, struka i područja djelovanja, a koristi su neupitno višestruke.

UVOD:

Dosadašnja praksa u Republici Hrvatskoj pokazala je veliku različitost u izračunu površina i Elaborata etažiranja što proizlazi iz nerazumijevanja i nepoznavanja osnovnih pojmova kao što su **KORISNE POVRŠINE** i **KORISNE VRIJEDNOSTI POVRŠINA**.

Pri izračunu korisnih vrijednosti površina postoji ogromna razlika u primjeni koeficijenata i može se reći da svaki vještak ili projektant ima svoj način izrade Elaborata. Praksa je pokazala da se za praktički iste građevine izgrađene u različitim dijelovima Republike Hrvatske izrađuju često potpuno različiti etažni elaborati, a čak i ako se izrađuju na jedinstveni način, tumačenja nadležnih općinskih, gradskih i državnih službenika uzrokuju potpuno različiti način upisa tih nekretnina u zemljišne knjige. Situacija je mnogo puta dovedena do paradoksa pa se vrlo često vještaci i projektanti moraju prilagođavati raznim pogledima i željama pojedinih referenata i njihovim shvaćanjima kako bi to trebalo izgledati. Zašto? Zato jer u svemu gdje ne postoji jedinstveni standard ostavlja se mogućnost proizvoljnog tumačenja svakog pojedinca.

Nerijetko se od nas, stručnih osoba koji izrađujemo takve elaborate zahtijeva da činimo svjesne greške u izračunu jer se proizvoljno tumače važeći propisi koji zbog svoje nepreciznosti i omogućavanja „slobodnog tumačenja“ izazivaju ovakav kaos u ovom području.

Dovoljno je pogledati u baze stanova npr. Ministarstva branitelja ili Ministarstva graditeljstva koji su kroz razne programe izgradnje stanova za stradalnike domovinskog rata u posljednjih 15-ak godina izgradili više tisuća stanova gdje su evidentne velike razlike u načinu upisa u zemljišnim knjigama praktički jednakih stanova i zgrada ali u različitim dijelovima naše države. Takav nesređeni sustav izazvao je više puta velike probleme kad su pojedinci uspoređivali upise vlasništva praktički istih stanova ali iz različitih dijelova Republike Hrvatske i pri tom se pokazalo da se za isti stan od npr. 60 m² s predvrtom od 30 m² npr u gruntnovnici u Vukovaru upisuje ukupna korisna površina stana od 65,00 m², a npr u Umagu za isti stan upisana je korisna površina od 90 m². Kod takvih slučajeva najgore su prolazili (i prolaze) stručne službe nadležnih ministarstava koje moraju trošiti iznimno veliku energiju u objašnjavanju korisnicima tih stanova da zapravo svi imaju iste stanove. Pri tome treba napomenuti da je uopće neupitno da su takvi postupci nadležnih gruntnovnica apsolutno nelegalni i pogrešni koje su takve slučajeve propuštali – ne iz namjere – već iz nepostojanja jedinstvenog standarda i pravilnika o načinu obračuna korisnih površina i korisnih vrijednosti površina. Drugi problem je kod određivanja poreznih osnova Ministarstva financija koje imaju potpuno pogrešne podatke prilikom razrezivanja poreza na promet, a uskoro i poreza na imovinu.

Ovim prijedlogom uvela bi se jasna pravila i standard ponašanja od samog početka - postupka izrade elaborata etažiranja koji bi se također standardizirao te bi konačno sve državne institucije počele jednako tumačiti i primjenjivati jedinstvena pravila kao i ostali sudionici u tom procesu (počev od inženjera koji izrađuju elaborata etažiranja, nadležnih referenata koji izdaju Potvrde elaborata u nadležnom tijelu graditeljstva, te na kraju upisu nekretnine u zemljišne knjige) - na području cijele Republike Hrvatske.

Za sve navedeno prvi i osnovni korak je svakako standardizacija načina određivanja jedinstvenih koeficijenata za obračun korisnih površina i korisnih vrijednosti površina.

POJAŠNJENJE POJMOVA I NAČINA IZRADE POTVRDA NA ETAŽNE ELABORATE I UPISA NEKRETNINA U ZEMLJIŠNE KNJIGE:

U daljnjem tekstu će se umjesto pojmova: „Plan etažiranja“, „Plan posebnih dijelova nekretnine“, „Elaborat etažiranja“ i drugih pojmova koristiti radi jednostavnosti pojam „**Etažni elaborat**“

U dijelu teksta Etažnog elaborata : „**Prijedlog za upis u zemljišnu knjigu**“, te u **Potvrdi na Etažni elaborat** koji izdaje Upravni odjel za prostorno uređenje i graditeljstvo, a kasnije se isto upisuje u Zemljišnu knjigu, PRAVILNO JE UPISIVATI ISKLJUČIVO STVARNE KORISNE POVRŠINE BEZ KOEFICIJENATA svih posebnih dijelova te njihovih sporednih dijelova i pripadaka.

Npr. nenatkrivena terasa koja ima stvarnu tlocrtnu površinu od 12,0 m², u prijedlogu za upis u zemljišnu knjigu upisuje se upravo ta stvarna korisna površina terase od 12,0 m² (s koef=1,0), a nipošto ne s umanjenom površinom i koef. 0,25, odn. 4,0 m² (što predstavlja korisnu VRIJEDNOST površine.

Isto vrijedi i za npr. sporedne dijelove ili pripadke posebnih dijelova koji se nalaze u podrumskoj etaži ili npr. garažnim mjestima u podrumu, koji se u zemljišnu knjigu upisuju sa stvarnom tlocrtnom površinom odn. s koef k=1,0, a nipošto ne s pripadajućim koeficijentom k=0,50 koja odražava korisnu VRIJEDNOST površine.

Znači, sve površine se trebaju u potvrdi i u zemljišne knjige upisivati s njihovom stvarnom izmjerenom površinom.

Ovo ističemo jer je u praksi česta pojava da pojedini službenici Ureda za graditeljstvo u više mjesta u Republici Hrvatskoj ili u zemljišnoknjižnim odjelima Općinskih sudova pogrešno tretiraju ovu materiju pa kod izdavanja potvrda na etažne elaborate i kod upisa u zemljišne knjige nepravilno i netočno navode korisne VRIJEDNOSTI površina (s koeficijentima površina), umjesto da navode STVARNE KORISNE POVRŠINE (koje trebaju sve prostore tretirati sa stvarnom tlocrtnim površinama i koeficijentom k=1,0).

Na taj način unosi se nered u ovu materiju, jer osim što nije u skladu sa važećom zakonskom regulativom i aktualnom stručnom praksom, u praksi ne postoji jednostavni način da se utvrdi stvarna površina nekog prostora upisanog u zemljišnu knjigu bez da se dobije uvid u etažni elaborat, što je u stvarnosti, nakon proteka određenog vremena, praktički nemoguće.

Također, važno je istaknuti da se su se praktički iste građevine, odn. njihovi posebni dijelovi izgrađeni na različitim dijelovima Republike Hrvatske, povodeći se opisanom lošom praksom, upisivale u zemljišne knjige s često potpuno različitim veličinama, budući su izrađivači etažnih elaborata često koristili potpuno različite koeficijente za iste prostore, pa se na kraju nije moglo utvrditi stvarna površina takvih prostora nakon proteka određenog vremena.

Upravo iz tog razloga je uveden ovakav tipiziran, jednostavan i jednoznačan način obračuna stvarnih korisnih površina prostora, način izrade etažnih elaborata, izdavanja potvrda na etažne elaborate i njihovog upisa u zemljišne knjige.

KRONOLOGIJA

Hrvatsko društvo sudskih vještaka organiziranjem 1. STRUČNOG SAVJETOVANJA O ETAŽIRANJU 2004. godine imalo je za cilj pojasniti izradu Plana posebnih dijelova zgrada vještacima odnosno stručnim osobama koje mogu izrađivati iste, a nadležnim tijelima omogućiti lakšu kontrolu, izdavanje potvrda na spomenuti dokument i sudovima provedbu u zemljišne knjige.

Svi su članovi HDSV-a bili pozvani da se aktivno uključe u rad savjetovanja svojim predavanjima, pisanim priložima ili elaboratima, s opisom vlastitih iskustava i načinom rješavanja predmetne problematike.

Tom prilikom je prezentirano 15 radova počevši od komentara Zakona o vlasništvu i drugim stvarnim pravima do izlaganja primjera Projekta etažiranja jednog stambenog objekta.

Nakon ovog 1. STRUČNOG SAVJETOVANJA O ETAŽIRANJU zaključeno je da radna skupina sudskih vještaka izradi radni predložak **Naputka za izradu PLANA ETAŽIRANJA NEKRETNINE** s ciljem učinkovitijeg obavljanja poslova nadležnog tijela u postupku izdavanja predmetne POTVRDE, kao i **standardizacije sastavljanja ISPRAVE** na temelju koje se obavlja uknjižba vlasništva posebnog dijela nekretnine u zemljišnu knjigu kao pravo povezano s određenim suvlasničkim dijelom nekretnine.

Također je zaključeno da treba nedvojbeno razjasniti pojmove, primjerice:

- uporabna cjelina,
- korisna površina,
- ocjena korisne vrijednosti,
- korisna vrijednost posebnog dijela nekretnine, i
- korisna vrijednost cijele nekretnine.

I na savjetovanju „VLASNIŠTVO POSEBNOG DIJELA NEKRETNINE“ kojeg je 24. veljače 2006. organizirao **NOVI-INFORMATOR** je istaknuto:

...Posebno mjesto u postupku vlasništva posebnog dijela nekretnine ima etažni elaborat. Dosadašnja praksa je pokazala da kod izrade etažnih elaborata nema ujednačenosti, što je posljedica manjkave regulative. Stoga je potrebno izmijeniti i nadopuniti ZV na način da se jasno **definira tko je ovlašten te elaborete izrađivati i na koji način te da se propišu jedinstveni normativi za izračun korisne površine posebnog dijela nekretnine.....**

..... Naime, očito je da će samo kvalitetna izmjena i dopuna propisa zaustaviti različita postupanja u praksi i omogućiti svim sudionicima u postupku uspostave vlasništva posebnog dijela nekretnine (suvlasnicima, upravnim tijelima, zemljišnoknjižnim sudovima, izrađivačima Plana etažiranja nekretnine) ujednačeno postupanje...

Sukladno zaključku PRVOG STRUČNOG SAVJETOVANJA O ETAŽIRANJU – PROBLEMI U PRAKSI, **Hrvatsko društvo sudskih vještaka** objavilo je na svojim WEB stranicama **Prijedlog nacrtu NAPUTKA ZA UTVRĐIVANJE ODGOVARAJUĆEG SUVLASNIČKOG DIJELA POSEBNOG DIJELA NEKRETNINE** izrađenog po autoru **mr.sc.Vladimiru Krtaliću, d.i.g.** i dostavilo Ministarstvu pravosuđa na očitovanje.

U ovom radu predstavljen je **Prijedlog nacrtu NAPUTKA ZA SASTAVLJANJE ISPRAVE U POSTUPKU USPOSTAVE VLASNIŠTVA POSEBNOG DIJELA NEKRETNINE** kojim je obuhvaćen niz primjedbi i prijedloga sudionika seminara **USPOSTAVA ETAŽNOG VLASNIŠTVA (POSTUPAK ETAŽIRANJA)** održanih u: Zagrebu, Osijeku, Rijeci, Dubrovniku i Zadru koje je organizirao Građevinski fakultet Sveučilišta u Zagrebu i Institut građevinarstva Hrvatske u sklopu projekta stručnog usavršavanja u graditeljstvu.

Najveći dio primjedbi, pitanja i prijedloga sudionika svih rasprava odnosio se na postupak i način izračuna korisne vrijednosti posebnog dijela nekretnine i korisne vrijednosti svih stanova i ostalih samostalnih prostorija cijele nekretnine, odnosno na utvrđivanje odgovarajućeg suvlasničkog dijela sukladno st. 1. čl. 68. ZV-a.

Dvojbe, pitanja i prijedlozi najvećim dijelom su se odnosili na:

- izračun korisnih površina,
- ocjenu korisne vrijednosti korisnih površina,
- izračun korisne vrijednosti pojedinih korisnih površina,
- izračun korisne vrijednosti posebnog dijela nekretnine,
- izračun korisne vrijednosti cijele nekretnine, i

- izračun udjela korisne vrijednosti posebnog dijela nekretnine prema korisnoj vrijednosti svih stanova i ostalih samostalnih prostorija cijele nekretnine (odgovarajući suvlasnički dio).

Ocjena korisne vrijednosti korisnih površina.

Razvojem tržišta nekretnina pažljivo se prate svi parametri koji utječu na njihovu vrijednost. Poseban utjecaj imaju razne vrste korisnih površina, njihova obrađenost i lokacija posebnog dijela nekretnine unutar nekretnine. Praktično, investitor pažljivo odmjerava ocjene korisnih vrijednosti pojedinih korisnih površina i na temelju njih oblikuje obračunsku cijenu svakog posebnog dijela nekretnine. Stoga se u napatku daju okvirne ocjene korisnih vrijednosti pojedinih korisnih površina koje se koriste u utvrđivanju korisne vrijednosti posebnog dijela nekretnine. Javni naručitelji djelomično koriste koeficijente iz HRN U.C2.100, a mnogi su propisali vlastite koeficijente za ocjenu korisne vrijednosti pojedinih površina.

Investitori privatnog prava koriste vlastite koeficijente za ocjenu korisne vrijednosti pojedinih površina sukladno pravilima utvrđivanja tržišne vrijednosti nekretnine.

Suvlasnički dio posebnog dijela nekretnine prosuđuje se prema tome je li taj **suvlasnički dio** u odnosu prema **vlasništvu cijele nekretnine** jednak ili veći od odnosa **korisne vrijednosti stana, odnosno druge samostalne prostorije** glede koje se traži uspostava vlasništva posebnog dijela **prema korisnoj vrijednosti svih stanova i ostalih prostorija te nekretnine.**

Korisne vrijednosti utvrđuje sud svojom odlukom donesenom Izvanparničnom postupku po pravilima uređenim čl. 74. st. 2.

Korisna vrijednost stana ili druge samostalne prostorije izračunava se iz korisne površine stana ili druge samostalne prostorije i odgovarajućih dodataka ili odbitaka za razlike koje povećavaju ili smanjuju vrijednost prema drugim stanovima, odnosno prostorijama, a koje po shvaćanju u prometu i iskustvu proizlaze iz namjene, položaja, i sl., a nisu nastale na trošak samo jednog od suvlasnika.

Na povećanje korisne vrijednosti stana ili druge samostalne prostorije u prvom redu utječu sporedni dijelovi na koje se proteže vlasništvo posebnog dijela nekretnine:

- otvoreni balkoni,
- terase,
- podrumске i tavanske prostorije,
- kućni vrtovi,
- mjesta za ostavljanje najviše dva motorna vozila po jednom stanu ili drugoj samostalnoj prostoriji.

Zaključno, krajem 2013.g i početkom 2014.g. prilikom izrade novog Pravilnika o metodama procjene vrijednosti nekretnina (objavljeno u NN 79/2014) HDSV je predložio Ministarstvu graditeljstva i prostornog uređenja da u sklopu novog pravilnika usvoji i naše predložene koeficijente za obračun korisnih vrijednosti površina, što je u konačnici i prihvaćeno, tako da je ovaj dokument službeno postao dio spomenutog Pravilnika - PRILOG 1– Koeficijenti za obračun korisnih vrijednosti površina.

NAČIN OBRAČUNA „KORISNIH POVRŠINA“

Osnova izrade - Zakonodavstvo, pravilnici, praksa:

- Zakon o vlasništvu i drugim stvarnim pravima (pročišćeni tekst - NN 91/96, 68/98, 137/99, 22/00, 73/00, 129/00, 114/01, 79/06, 141/06, 146/08, 38/09, 153/09.)
- Norme - HRN U C2.100 i HRN ISO 9836:2002
- Naputak za utvrđivanje odgovarajućeg suvlasničkog dijela posebnog dijela nekretnine - mr.sc. Vladimir Krtalić, 2007

Iz važećih zakona iz prakse načelno se može ustvrditi da je KORISNA POVRŠINA posebnog dijela zbroj:

- Ukupne neto površine stana, poslovnog prostora ili javnog prostora koji je predviđen za posebni dio
- Ukupne neto površine svih pripadaka pripadaka tom posebnom dijelu

Jedinstveno je usvojeno da se izračun KORISNE POVRŠINE (KP) vrši sa koeficijentom $k=1,0$

Razlog je što korisna površina izražava punu (neto) površinu posebnog dijela i njegovog pripadka bez obzira na stupanj iskorištenosti i mogućnosti korištenja te površine (bez obzira na vrstu posebnog dijela – stan, poslovni prostor, skladište ili pripadka vrt, spremište, parkiralište i dr.).

Predlagatelji smatraju da se sve površine mogu iskoristiti na određeni način dokle god te površine imaju svod izmjerene visine iznad $h=0,30$ m mjereno od kote gotovog poda (npr. kosine ispod stubišta, rampi ili u krovštima se mogu iskoristiti za ostave - spremišta).

Sukladno tome koeficijent za prostore kojima je izmjerena visina svoda ispod $h=0,30$ m bi se uzimao s koeficijentom $k = 0, 0$.

Sama vrijednost površina pojedinih prostora određuje se kroz izračun VRIJEDNOSTI KORISNIH POVRŠINA (koeficijenti korisnosti) koji je prikazan u narednim tablicama.

Tablica za izračun KORISNIH POVRŠINA:

POSEBNI DIO (stan ili poslovni prostor) ILI NJEGOVI PRIPADCI (spremišta, garaže i dr)	koeficijent
korisna površina (sve površine $>0,30$ m)	1,00
nekorisna površina $< 0,30$ m	0,00

Razlikovanje posebnog dijela, sporednog dijela i njegovog pripadka (radi prikaza u etažnom elaboratu):

Posebni dio:

- Svi zatvoreni prostori stana ili poslovnog prostora, bez obzira na namjenu, a koji su cjelina za sebe tj. u sve prostore unutar jednog posebnog dijela se može pristupiti bez da se koriste zajednički prostori građevine.

Sporedni dio:

- Svi otvoreni prostori posebnog dijela, kao balkoni, lođe, terase, verande, te podrumске ili tavanačke prostorije, kućni vrtovi i drugi vanjski prostori na koje se može direktno pristupiti iz zatvorenog posebnog dijela koji su neodvojivi dijelovi posebnog dijela

Pripadak:

- Svi prostori kojima se ne može pristupiti direktno iz posebnog dijela, već se istima mora pristupiti preko zajedničkih dijelova građevine (spremišta, spremišta izvan objekta, garaže, garaže na parceli, parkirališna mjesta, terase, vrtovi, izdvojeni izlozi poslovnih prostora i dr.).
- Pripadci izvan glavnog objekta moraju biti na istoj parceli kao i posebni dio (tj. ista građevinska i uporabna dozvola) kako bi mogli biti pridruženi tom posebnom dijelu.

- Pripadak ne može biti prostor u koji se ne može pristupiti sa zajedničkih dijelova tj. ako se do tog prostora može pristupiti samo preko drugog posebnog dijela.

Zajednički dijelovi:

- Zajedničkim dijelom se smatraju sve površine parcele koje su nužne za pristup objektu i funkcionalnost objekta (a nisu pridružene posebnim dijelovima kroz parkirališta i vrtove i terase) tj. sve kolne površine, hortikulturene površine, nedodijeljeni vrtovi, pješački pristupi, vanjska stubišta, dječja igrališta, ulazna stubišta, nedodijeljena parkirališna mjesta, vatrogasni putevi i druge vanjske površine ako su na građevnoj čestici.
- Zajedničkim dijelom se smatraju svi dijelovi objekta koji su nužni za funkcionalnost objekta i omogućavanje pristupa pojedinim posebnim dijelovima i pripadcima u objektu.

Korisna površina se koristi za:

- Pri upisu posebnih dijelova u zemljišne knjige – kako bi se utvrdila ukupna površina posebnog dijela i njegovih pripadaka bez obzira na njegov izgled, karakteristike i vrijednost. (npr. ...Stan u prizemlju oznake S1 što ga u naravi sačinjava: hodnik, kupaonica, soba i kuhinja ukupne korisne površine 41,50 m², kojem pripada sporedni dio balkon površine 2,50 m², te pripadci, parkirališno mjesto oznake PM1 u dvorištu, površine 12,50 m² i spremište u podrumu oznake SP1 površine 4,20 m²; sveukupne korisne površine 60,70 m²....)
- **Napominjemo da se korisne površine ne koriste za izračun vlasničkih udjela u građevini, jer se za to koriste korisne vrijednosti površina.**
- Kao podloga za izračun KORISNIH VRIJEDNOSTI POVRŠINA u elaboratu etažiranja.
- Podloga za izradu kupoprodajnih ugovora (za precizno definiranje površina posebnog dijela i njegovih pripadaka).
- Za druge namjene gdje je nužno da se znaju točne korisne (neto) površine posebnog dijela i njegovih pripadaka

Način izračuna „korisne površine“

U izračun korisnih površina ulaze:

- Površina svih podova u prostorijama - od zida do zida, ukoliko imaju svod viši od 30 cm
- Sve površine elemenata stana ili poslovnog prostora koji su niži od 100 cm, npr. kade, obzid cijevi odvodnje iza vodokotlića i sl.
- Površine lođa i balkona od zida do zida ili od zida do parapetnog zida lođe – ako ima zidanu parapetnu ogradu.
- Površine lođa i balkona od zida do ruba ili od ruba do ruba – ako imaju laganu prozračnu ogradu
- Kose površine kao npr. rampe, uključivo stubišta unutar posebnog dijela se obračunavaju po tlocrtnoj projekciji bez obračuna koeficijenata.
- Sve niše u zidovima koje su u punoj visini od poda do stropa, bez obzira na njihovu dubinu (*nekad je bila granica 16 cm – ipak mišljenja smo da se svaki takav prostor može iskoristiti*).

U izračun korisnih površina ne ulaze:

- Prolazi kroz zidove (vrata) bez obzira na debljinu zidova (*nekad se obračunavala granica dubine od 16 cm, sve preko te dubine se obračunavalo u površinu*)
- Niše koje nisu od poda do stropa (*npr. niša u vanjskom zidu ispod prozora*)
- Obzidi viši od 100 cm (*npr. obzid za podžbukni vodokotlić – h=120-140cm*)
- Površine čiji je svod niži od 30 cm

NAČIN OBRAČUNA „KORISNIH VRIJEDNOSTI POVRŠINA“

Osnova izrade - Zakonodavstvo, pravilnici, praksa:

- Zakon o vlasništvu i drugim stvarnim pravima (pročišćeni tekst - NN 91/96, 68/98, 137/99, 22/00, 73/00, 129/00, 114/01, 79/06, 141/06, 146/08, 38/09, 153/09)
- Norme - HRN U C2.100 i HRN ISO 9836:2002
- Naputak za utvrđivanje odgovarajućeg suvlasničkog dijela posebnog dijela nekretnine - mr.sc. Vladimir Krtalić, 2007

Iz važećih zakona iz prakse načelno se može ustvrditi da je KORISNA VRIJEDNOST POVRŠINA (KVP) posebnog dijela umnožak:

- KORISNIH POVRŠINA pojedinih prostorija (stanova, poslovnih prostora, lođa i dr) posebnih dijelova i njihovih pripadaka (spremišta, parkirališta i dr) – (KP) i
- Odgovarajućih koeficijenata za pojedine prostore (vrijednost koeficijenta ovisi o karakteristikama i namjeni prostora) – (k)

$$\text{KVP (m}^2\text{)} = \text{KP (m}^2\text{)} \times k$$

NAPOMENA VEZANA UZ PRIMIJENJENE KOEFICIJENTE UZ RAZLIČITE VISINE PROSTORA:

U odnosu na dosadašnju praksu, predlaže se nova donja granica svijetle visine stambenog prostora gdje se smatra $k=1,0$ za svijetlu visinu prostora od minimalno $h = 2,40 \text{ m}$ – sukladno važećim modernim standardima i aktualnoj europskoj regulativi.

Također, predloženi su novi koeficijenti za različite svijetle visine prostora, opet sukladno uočenoj praksi na tržištu i modernim standardima življenja.

ŠTO JE IZMIJENJENO U OVOM DOKUMENTU (veljača 2015. - ver. 1.04) U ODNOSU NA PRETHODNU VERZIJU PRIJEDLOGA KOEFICIJENATA IZ RUJNA 2014.g. (ver. 1.02) i SIJEČNJA 2015 (ver. 1.03).

U ovoj verziji 1.04 prijedloga koeficijenata korigirane su pojedine brojke i veličine - radi primjedbi i zahtjeva naših kolega, ali i prilagođavanju s važećom praksom kroz veći broj slučajeva naših kolega, a usvojili smo i neke brojke pojedinih koeficijenata koje je objavilo Ministarstvo graditeljstva i prostornog uređenja kroz Prilog 1 Pravilnika (NN 79/2014).

Konkretno, u ovoj verziji 1.04. učinjene su izmjene:

- Prilagođeni su pojedini koeficijenti visina prostora sukladno koeficijentima objavljenima u Prilogu 1 Pravilnika
- Dodatno je obrađena situacija kad se poslovni prostori u svom dijelu ili u cijelosti nalaze u podrumskoj prostoriji.
- Pojašnjen je način pravilnog upisa korisnih površina u Potvrde na etažni elaborat i u zemljišne knjige i objašnjena razlika između korisnih površina i korisnih vrijednosti površina

Napomena:

Neki od koeficijenata iz ovog dokumenta razlikuju se od koeficijenata objavljenima u Prilogu 1 spomenutog Pravilnika. Međutim i dalje smatramo da su koeficijenti iskazani u našem prijedlogu realniji i logičniji. Npr. koeficijent za visinu poslovnog prostora, (ovdje iskazan na str. 12 pod „I. Poslovni prostor u stambenim građevinama“) u Prilogu 1 Pravilnika je iskazana visina $h > 4,00 \text{ m}$ za koju se obračunava $k=1,50$, a ovdje u našem prijedlogu je predložena visina $h > 5,00 \text{ m}$. Smatramo da moderno poimanje standarda stanovanja i boravka u zgradama, (što je potvrđeno i u svim ostalim povećanim svijetlim visinama h kod ostalih koeficijenata), podrazumijeva da se u prostorijama visine $h > 4,00 \text{ m}$ ne može kvalitetno iskoristiti povećana visina prostora (npr. za galeriju i sl) ako ta visina nije barem $h > 5,00 \text{ m}$. Stoga ostajemo na stanovištu da je razrada našeg prijedloga kvalitetnije obradila ovu materiju i nastojati ćemo da ju Ministarstvo usvoji, zajedno sa ostalim detaljnijim pojašnjenjima i obrazloženjima.

Za izračun KORISNIH VRIJEDNOSTI POVRŠINA definiraju se sljedeći koeficijenti:

A) STAMBENI PROSTORI

obuhvaćeni su stambeni prostori (s pripadcima) u stambenim i stambeno-poslovnim građevinama

STAMBENI PROSTOR	koeficijent
visina >2,60 m, <5,00 m	1,00
visina >2,20 m < 2,60 m	0,90
visina >1,50 m < 2,60 m	0,75
visina >0,30 m <1,50 m	0,30
visina >5,00 m	1,50
Galerija u stanu (prostor otvoren prema ostatku stana)	0,75

Za galerije u stanu koje imaju dio površine sa svjetlom visinom $h > 1,00 < 2,40$ m već postojeći koeficijent množi se s $k = 0,75$, a za $h > 2,00 < 2,40$ s koef. $k = 0,90$

Za galerije u stanu koje imaju dio površine sa svjetlom visinom $> 0,30, < 1,00$ m već postojeći koeficijent množi se s $k = 0,30$

SPREMIŠTA (zidani zidovi - pregrade)	koeficijent
visina >2,20 m, <5,00 m	0,50
visina >1,00 m < 2,20 m	0,35
visina >0,30 m <1,00 m	0,15
visina >5,00 m	0,75

Odnosi se na čvrsto zidane pregrade između spremišta (beton, opeka, siporex, gipskartonski zid i dr.)

SPREMIŠTA (prozračne pregrade - drvo i metal)	koeficijent
visina >2,20 m, <5,00 m	0,35
visina >1,00 m < 2,20 m	0,20
visina >0,30 m <1,00 m	0,10
visina >5,00 m	0,50

Odnosi se na prozračne i prozirne pregrade između spremišta (drvene letve, metalno pletivo, jednostruki lim i dr.)

TERASE, PREDVRTOVI, BALKONI, LOGGIE	koeficijent
terasa u objektu, spojena na stan, nenatkrivena	0,25
terasa izvan objekta - opločana, u predvrtu ili uz objekt, spojena na stan, ali koja nije građevinski dio konstrukcije zgrade	0,20
predvrt izvan objekta, spojen na stan, ograđen vrtnom ogradom, nenatkriven, zelena površina (travnjak, hortikultura)	0,10
balkon, nenatkriven, spojen na stan	0,25
balkon, natkriven AB pločom iznad (npr. s gornjim balkonom), spojen na stan	0,50
balkon, natkriven metalnom, drvenom ili sličnom demontažnom nadstrešnicom, spojen na stan	0,35
loggia*	0,75

*Napomena:

Loggia je natkriveni vanjski prostor spojen na stan ograđena s najmanje dva vanjska zida zgrade pune visine

Način obračuna specifičnih situacija - kombinacija raznih slučajeva:

Dio balkona je natkriven, a dio je omeđen sa najmanje dva vanjska zida zgrade = svaki dio se obračunava s gore definiranim koeficijentima, računa se zbroj takoproizašlih površina

PARKIRALIŠNO - GARAŽNA MJESTA	koeficijent
parking mjesto na otvorenoj površini	0,20
parking mjesto na vanjskoj otvorenoj površini natkriveno drvenom ili metalnom nadstrešnicom	0,30
parking mjesto u zajedničkoj garaži u objektu - neograđeno	0,50
parking mjesto u zajedničkoj garaži u objektu - ograđeno čeličnom mrežom ili metalnom pregradom	0,50
parking mjesto u zajedničkoj garaži u objektu - ograđeno zidanim zidom s vratima	0,60
parking mjesto u zasebnoj garaži u objektu - ograđeno zidanim zidom s vratima	0,60

Napomena: iskazani koeficijenti vrijede za minimalnu svjetlu visinu garaže > 2,20 m

Posebni slučajevi za garažna parking mjesta - odstupanja od navedenih koeficijenata:

Za garaže koje imaju dio površine sa svjetlom visinom >1,00, <2,20 m već postojeći koeficijent množi se s $k=0,75$

Za garaže koje imaju dio površine sa svjetlom visinom >0,30, <1,00 m već postojeći koeficijent množi se s $k=0,30$

Za garažna parking mjesta koje imaju uvedene **instalacija vodovoda, odvodnje te struje**, (s vlastitim instalacijama rasvjete i utičnica), na postojeći koeficijent dodaje se $k=+0,1$

Za garažna parking mjesta koje imaju uvedene instalacija vodovoda, odvodnje, **centralnog grijanja (radijatori)** te struje, (s vlastitim instalacijama rasvjete i utičnica), na postojeći koeficijent dodaje se $k=+0,2$

STUBIŠTA U STANOVIMA (DIO POSEBNOG DIJELA)	koeficijent
površina stubišta	1,00
prostor ispod stubišta (koeficijent ovisi o visini prostora ispod stubišta)	0,30 - 1,50

***Napomena:**

Stubišta u stanovima se računaju s koeficijentom 1,0 a mogu se obračunavati samo jednom u tlocrtnoj projekciji (ne za obje etaže).

Ako stubišta imaju prostor ispod stubišta isti se obračunava po pravilima za ostale prostore - sukladno visini (od 0,30 do 5,00 m)

B) POSLOVNI PROSTORI

obuhvaćeni su poslovni prostori (s pripadcima) u stambeno-poslovnim i poslovnim građevinama

I. POSLOVNI PROSTORI U STAMBENO-POSLOVNIM GRAĐEVINAMA koeficijent

Poslovni prostori uredske namjene imaju isti koeficijent kao i trgovačko-ugostiteljsko-javne namjene

visina >2,60 m, <5,00 m	1,00
visina >1,00 m < 2,60 m	0,75
visina >0,30 m <1,00 m	0,30
visina >5,00 m	1,50
Galerija u poslovnom prostoru (prostor otvoren prema ostatku poslovnog prostora)	0,75

Za galerije u poslovnom prostoru koje imaju dio površine sa svjetlom visinom $h > 1,00$, $< 2,60$ m već postojeći koeficijent množi se s $k = 0,75$

Za galerije u poslovnom prostoru koje imaju dio površine sa svjetlom visinom $> 0,30$, $< 1,00$ m već postojeći koeficijent množi se s $k = 0,30$

U slučaju da je dio ili cijeli poslovni prostor uređen u podrumskoj etaži, gore istaknuti koeficijenti množe se s $k = 0,75$ (u to ne ulaze spremišta i skladišta koji se obračunavaju s $k = 0,50$)

Spremišta poslovnih prostora obračunavaju se na isti način obračuna kao spremišta stanova

II. POSLOVNI PROSTORI U POSLOVNIM GRAĐEVINAMA koeficijent

NAPOMENA: U poslovnim objektima samo jedne namjene (npr. samo uredske ili samo skladišne), svi koeficijenti su $k = 1,0$

U poslovnim objektima kombinirane namjene primjenjuju se niže navedeni koeficijenti:

II.a. UREDSKA NAMJENA	
visina >2,60 m <5,00 m	1,00
visina >1,00 m <2,60 m	0,75
visina >0,30 m <1,00 m	0,30
visina >5,00 m	1,50
II.b. TRGOVAČKO-UGOSTITELJSKA NAMJENA (uključivo sve komercijalne sadržaje s javnim radom sa strankama)	
visina >2,60 m <6,00 m	1,50
visina >1,00 m <2,60 m	1,00
visina >0,30 m <1,00 m	0,50
visina >6,00	2,00
II.c SKLADIŠNA / SERVISNA / PROIZVODNA NAMJENA	
visina >2,60 m <5,00 m	0,50
visina >1,00 m <2,60 m	0,35
visina >0,30 m <1,00 m	0,15
visina >5,00 m <8,00 m	0,75
visina >8,00 m	1,00

NAPOMENA:

U poslovnim građevinama kombiniranih sadržaja - sanitarni čvorovi i uredski prostori unutar skladišno / proizvodno / servisne namjene obračunavaju se s koeficijentima za uredske prostor

U slučaju da je dio ili cijeli poslovni prostor uređen u podrumskoj etaži, gore istaknuti koeficijenti množe se s $k = 0,75$ (u to ne ulaze spremišta i skladišta koji se obračunavaju s $k = 0,50$)

PRIPADCI - odnose se na: I. stambeno-poslovne i II. Poslovne građevine

VANJSKI PROSTORI - TERASE, PREDVRTOVI, BALKONI I LOGGIE	koeficijent
terasa u objektu, spojena na poslovni prostor, nenatkrivena	0,25
terasa izvan objekta - opločana, u predvrtu ili uz objekt, spojena na poslovni prostor, ali koja nije građevinski dio konstrukcije zgrade	0,20
predvrt izvan objekta, spojen na poslovni prostor ograđen vrtnom ogradom, nenatkriven, zelena površina (travnjak, hortikultura)	0,10
balkon, nenatkriven, spojen na poslovni prostor	0,25
balkon, natkriven AB pločom iznad (npr. s gornjim balkonom), spojen na poslovni prostor	0,50
balkon, natkriven metalnom, drvenom ili sličnom demontažnom nadstrešnicom, spojen na poslovni prostor	0,35
loggia*	0,75

*Napomena:

Loggia je natkriveni vanjski prostor spojen na stan/poslovni prostor ograđena s najmanje dva vanjska zida zgrade pune visine
Način obračuna specifičnih situacija - kombinacija raznih slučajeva:

Dio balkona je natkriven, a dio je omeđen sa najmanje dva vanjska zida zgrade = svaki dio se obračunava s gore definiranim koeficijentima, računa se zbroj takoproizašlih površina

PARKIRALIŠNO - GARAŽNA MJESTA, RADNO - MANIPULATIVNE POVRŠINE	koeficijent
parking mjesto na otvorenoj površini	0,20
parking mjesto na vanjskoj otvorenoj površini natkriveno drvenom ili metalnom nadstrešnicom	0,30
parking mjesto u zajedničkoj garaži u objektu - neograđeno	0,50
parking mjesto u zajedničkoj garaži u objektu - ograđeno čeličnom mrežom ili metalnom pregradom	0,50
parking mjesto u zajedničkoj garaži u objektu - ograđeno zidanim zidom s vratima	0,60
parking mjesto u zasebnoj garaži u objektu - ograđeno zidanim zidom s vratima	0,60
radne / manipulativne površine ispred objekta - asfaltna/betonirana/opločena površina (npr. ispred skladišta)	0,10

Napomena: iskazani koeficijenti vrijede za minimalnu svijetlu visinu garaže > 2,20 m

Posebni slučajevi za garažna parking mjesta - odstupanja od navedenih koeficijenata:

Za garaže koje imaju dio površine sa svijetlom visinom >1,00, <2,20 m već postojeći koeficijent množi se s $k=0,75$

Za garaže koje imaju dio površine sa svijetlom visinom >0,30, <1,00 m već postojeći koeficijent množi se s $k=0,30$

Za garažna parking mjesta koje imaju uvedene instalacija vodovoda, odvodnje te struje, (s vlastitim instalacijama rasvjete i utičnica), na postojeći koeficijent dodaje se $k=+0,1$

Za garažna parking mjesta koje imaju uvedene instalacija vodovoda, odvodnje, centralnog grijanja (radijatori) te struje, (s vlastitim instalacijama rasvjete i utičnica), na postojeći koeficijent dodaje se $k=+0,2$

STUBIŠTA U POSLOVNIM PROSTORIMA (DIO POSEBNOG DIJELA)	koeficijent
površina stubišta	1,00
prostor ispod stubišta (koeficijent ovisi o visini prostora ispod stubišta)	0,30 - 1,50

*Napomena:

Stubišta u poslovnim prostorima se računaju sa koeficijentom 1,0 a mogu se obračunavati samo jednom u tlocrtnoj projekciji (ne za obje etaže).

Ako stubišta imaju prostor ispod stubišta isti se obračunava po pravilima za ostale prostore - sukladno visini (od 0,30 do 5,00 m)

Korisna vrijednost površine koristi se za:

- Izračun vlasničkih udjela u građevini pri upisu u zemljišne knjige.
- Izračun zaštićene najamnine
- Podloge za procjenu vrijednosti stana ili poslovnog prostora.
- Druge namjene gdje je nužno odrediti korisne vrijednosti površina posebnog dijela i njegovih pripadaka

ZAKLJUČAK:

U dosadašnjoj praksi primjenjivali su se mnogi različiti načini izračuna KORISNIH VRIJEDNOSTI POVRŠINA i može se reći da svaki vještak ili projektant ima „svoj način“ izrade izračuna a isto tako i svaki referent i Zemljišno knjižni odjel ima „svoj način“ po kojem traži da se izrađuju Etažni elaborati.

Ovdje iskazanim koeficijentima pojednostavljuje se i standardizira postupak izračuna korisnih površina i korisnih vrijednosti površina (kao i izrade cijelog Etažnog elaborata) a koji bi bio obveza na nacionalnoj razini.

Ovakva inicijativa izložena je od strane radne skupine HDSV-a još na 2. kongresu sudskih vještaka održanom u Opatiji (05. i 06. ožujka 2010) gdje je nakon izlaganja nazočnim sudionicima kongresa aklamacijom prihvaćena i zaključeno je da ovu inicijativu treba razraditi i formirati u obliku prijedloga. Prijedlog je konačno dovršen i doručena verzija je postavljena na WEB stranice HDSV-a gdje je s tim u svezi otvorena javna rasprava svih zainteresiranih. Iako još tada nije bio službeno ozvaničen, počeli smo dobivati povratne informacije i potvrde sa više strana da se predloženi način obračuna korisnih vrijednosti površina počeo primjenjivati u praksi od strane naših brojnih kolega – sudskih vještaka, projektantskih ureda, agencija za promet nekretnina, stručnih službi raznih banaka, stambenih upravitelja i druge stručne javnosti. Od tada do njegovog konačnog „ozakonjenja“ ovaj dokument je prošao brojne provjere i analize naših kolega kao i šire stručne javnosti. U tom razdoblju dobili smo brojne pohvale, prijedloge kao i manji broj primjedbi, te smo neke od njih uvažili u ovoj dopunjenoj verziji gdje smo izmijenili manji broj brojčanih podataka vezanih uz iskazane koeficijente i visine prostora.

Konačno je krajem 2013.g i početkom 2014.g. prilikom izrade novog Pravilnika o metodama procjene vrijednosti nekretnina (objavljeno u NN 79/2014) Ministarstvo graditeljstva i prostornog uređenja usvojilo prijedlog da u sklopu novog pravilnika usvoji naše predložene koeficijente za obračun korisnih vrijednosti površina, tako da je ovaj dokument službeno postao dio spomenutog Pravilnika - **PRILOG 1– Koeficijenti za obračun korisnih vrijednosti površina.**

vidi link: http://narodne-novine.nn.hr/clanci/sluzbeni/2014_06_79_1475.html

POZIV NA DORADU USVOJENOG NAČINA OBRAČUNA KOEFICIJENATA KROZ JAVNU RASPRAVU, DAVANJE SUGESTIJA I MIŠLJENJA

Pozivamo sve naše kolege, stručnu javnost kao i naše Ministarstvo graditeljstva i prostornog uređenja da i dalje daju svoj aktivni doprinos kroz davanje prijedloga - kako bi se dosad usvojeni Pravilnik i ovaj naš prijedlog razrade obračuna koeficijenata unaprijedili i doradili.

Na kraju, želimo još jednom istaknuti koje osnove su bile ideja vodilja kod izrade navedenog prijedloga koeficijenata obračuna korisnih vrijednosti površina:

-
- standardizacija postupka
- jednostavnost izrade
- jednoznačnost rezultata
- objektivnost

Zahvaljujemo na suradnji i prijedlozima MGIPU-u, svim članovima HDSV-a kao i našim kolegama raznih struka koji su u proteklim godinama dali svoje primjedbe i komentare na ovaj dokument i pomogli u njegovoj izradi.

Radna skupina: Krunoslav Komesar dipl.inž.građ., stalni sudski vještak
Dražen Kljajić dipl.inž.građ., stalni sudski vještak
mr.sc.Melita Bestvina, dipl.inž.građ., stalni sudski vještak

Izvorni dokument nastao u ožujku 2010.

Ova dopunjena verzija dokumenta - ver. 1.04 izrađena je u veljači 2015.g.