

MINISTARSTVO GRADITELJSTVA I PROSTORNOGA UREĐENJA

1475

Na temelju članka 196. stavka 6. Zakona o prostornom uređenju (»Narodne novine«, broj 153/2013), ministrica graditeljstva i prostornoga uređenja donosi

PRAVILNIK

O METODAMA PROCJENE VRIJEDNOSTI NEKRETNINA

I. OPĆE ODREDBE

Predmet i cilj Pravilnika

Članak 1.

(1) Ovim Pravilnikom razrađuju se metode procjene vrijednosti nekretnina i druga pitanja s tim u vezi.

Nije jasno koja su to druga pitanja s tim u vezi ako se radi o procjeni vrijednosti nekretnine ?

(2) Metode procjene vrijednosti nekretnina koje se razrađuju ovim Pravilnikom su poredbena, prihodovna i troškovna metoda.

(3) Metode iz stavka 2. ovoga članka propisane su uredbom kojom se uređuje način procjene vrijednosti nekretnina, način prikupljanja podataka i njihova evaluacija za sve nekretnine u Republici Hrvatskoj neovisno u čijem su vlasništvu.

(4) Cilj ovoga Pravilnika je utvrđivanje tržišne vrijednosti nekretnina prema jedinstvenim metodama i postupcima, u svrhu provedbe odredbi uredbe iz stavka 3. ovoga članka.

Predmet procjene vrijednosti nekretnina

Članak 2.

(1) Predmet procjene vrijednosti nekretnina može biti katastarska čestica uključujući sve ono što je s njom razmjerno trajno povezano na njezinoj površini ili ispod nje te se koristi na uobičajeni način.

(2) Katastarska čestica iz stavka 1. ovoga članka prema svome oblikovanju može biti:

1. pojedinačna nekretnina koja je oblikovana na temelju prostornog plana i/ili izvršnog akta kojim se određuje oblik i veličina građevne čestice (neizgrađena ili izgrađena građevna čestica) i

2. pojedinačna nekretnina koja nije oblikovana na temelju prostornog plana i/ili izvršnog akta kojim se određuje oblik i veličina građevne čestice.

(3) Katastarska čestica iz stavka 1. ovoga članka može biti i nesamostalno iskoristiva djelomična površina ili samostalno iskoristiva djelomična površina koja nije nužna za redovito korištenje građevina.

(4) Neizgrađena građevna čestica je pojedinačna nekretnina, oblikovana na temelju prostornog plana i/ili izvršnog akta kojim se određuje oblik i veličina građevne čestice, koja uključuje i sve ono što je s njom razmjerno trajno povezano na njezinoj površini ili ispod nje.

(5) Izgrađena građevna čestica je pojedinačna nekretnina, oblikovana na temelju prostornog plana i/ili izvršnog akta kojim se određuje oblik i veličina građevne čestice, koja uključuje sve ono što je na njezinoj površini, iznad nje ili ispod nje izgrađeno, a namijenjeno je da tamo trajno ostane ili je u nekretninu ugrađeno, njoj dograđeno, na njoj nadograđeno ili na bilo koji drugi način s njom trajno povezano te je njen dio dok se od nje ne odvoji. Nisu dijelovi građevne čestice one građevine i drugo što je s njom povezano samo radi neke privremene namjene.

[Da li je ova odredba usklađena sa zakonom o građenju, pojam privremena namjena??](#)

(6) Predmet procjene vrijednosti mogu biti pojedinačna stvarna prava koja su povezana s vlasništvom nekretnine kao što su pravo građenja i pravo služnosti, obveznopravni odnosi zakupa i najma, prava koja proizlaze iz posebnih propisa iz područja prostornog planiranja, zaštite okoliša, zaštite prirode, zaštite spomenika kulture, energetike, rudarstva, vodnog gospodarstva, šumarstva i poljoprivrede.

Dan vrednovanja i dan kakvoće

Članak 3.

Dan kakvoće odgovara danu vrednovanja, osim ako je zbog pravnih ili drugih razloga za stanje nekretnine mjerodavan drugi trenutak.

[Pojašnjeno u primjedbama na Uredbu.](#)

Neuobičajene ili osobne okolnosti

Članak 4.

(1) 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.

(2) 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.

(3) 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.

Nužne su tri poredbene nekretnine prema uredbi, da li to znači ako su dvije bliske, a treća odskače više od 30% treba tražiti i četvrtu, pa ako je i ona takva petu.....

(4) Značajno odstupanje iz stavka 3. ovoga članka 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).

Ovo je matematička analiza $\pm 2\delta$, gdje se u odnosu na broj usporednih nekretnina analizira odklon od aritmetičke sredine i granični postotak. Aritmetička sredina je najviše (2) standardne devijacije udaljena od izabrane jedinice. Mislimo da je metoda apsolutno neprimjerena broju uzoraka koji se stavljaju u usporedbu na temelju dostupnih podataka iz baze koja nije ustrojena.

Obračun površina prostora u građevinama

Članak 5.

(1) Za potrebe procjene vrijednosti građevina, površine prostora u građevinama se definiraju i proračunavaju prema postupcima sadržanim u hrvatskoj normi HRN ISO 9836:2011.

Koeficijenti prema hrvatskoj normi

- 0,00 stambeni tavan s kosinama za svjetlu visinu do 1 metar
- 0,25 terasa, balkon
- 0,35 gospodarski tavan niži od dva metra
- 0,50 podrum, natkrivena terasa i balkon, spremište izvan stana bez obrađenih zidova i podova
- 0,60 parkirališno mjesto
- 0,75 stambeni tavan s kosinama za svjetlu visinu do 2 metra; lođe otvorene s najviše dvije strane; spremište izvan stana s obrađenim zidovima i podovima; individualna garaža; skupna garaža s čvrstim pregradama
- 1,00 sve prostorije u stanu; stubišta; uredi; poslovni prostori do visine od 4 metra
- 1,50 poslovni prostor viši od 4 metra

(2) Za potrebe obračuna korisnih površina te za izračun odnosa vrijednosti površina pojedinih samostalnih uporabnih jedinica u zgradama, koristi se korisna površina proračunata prema točki 5.1.7. norme HRN ISO 9836:2011 i koeficijenti korisne vrijednosti površina iskazani u Prilogu 1. koji je sastavni dio ovoga Pravilnika.

Da li se ispred koeficijenti treba staviti i /ili??

(3) Prilikom obračuna površina iz stavka 2. ovoga članka, dozvoljena su odstupanja $\pm 2\%$ samostalne uporabne jedinice.

Nije dovoljno precizno napisano na što se odstupanje odnosi Odstupanja od čega prema čemu , sa čim se uspoređuje +/- 2%, vlasnički list, etažni elaborat.....

II. OPĆI VRIJEDNOSNI ODNOSI I MEĐUVREMENSKO IZJEDNAČENJE

Izvori podataka za utvrđivanje općih vrijednosnih odnosa

Članak 6.

U nedostatku indeksnih nizova (baznih indeksa) koji su utvrđeni za lokalno tržište nekretnina, za međuvremensko izjednačenje mogu se koristiti drugi indeksni nizovi poput onih objavljenih na Eurostatu (Hrvatska narodna banka), Državnom zavodu za statistiku, Hrvatskoj gospodarskoj komori, kao i odgovarajući statistički podaci agencija za posredovanje u prometu nekretninama ukoliko su takvi podaci javno dostupni. Od raspoloživih podataka uzimaju se u obzir oni koji najbolje odražavaju opće vrijednosne odnose na lokalnom tržištu nekretnina.

Na temelju vještačkih iskustava tvrdimo da su statistički podaci agencija za posredovanje nekretninama ne mogu biti mjerodavni jer su neistiniti i neutemeljeni, osim jedne koja vodi statistiku kupovnih. Da bi se djelomično prikrio katastrofalno stanje na tržištu, nekretnine se i dalje nude po 20 – 50 % većoj vrijednosti od one po kojoj se prodaju. Sve statistike agenti vode na temelju aktualnih ponuda, tako da je barometar nekretnina jedan virtualni statistički podatak koji nema nikave veze sa stvarnošću. Indeksni nizovi se temelje na istim pokazateljima. Trebalo bi skupljati podatke sa sudova, sa javnih dražbi. Na prvim dražbama se prodaje do 5 % ponuđenih nekretnina, na II nešto više , a na trećim sve nekretnine . Cijena se u prosjeku povećava od 1/3 do 1/2 početno procjenjene vrijednosti. Ako se na ovrhama kvalitetna novogradnja prodaje po 800 €/m², ne vidimo razlog da netko u susjedstvu kupi lošiju nekretninu po 1000 €/m². Smatramo da bi podaci sa javnih sudskih dražbi bili mjerodavniji pokazatelji stvarnog stanja na tržištu.

Vremensko razdoblje za međuvremensko izjednačenje

Članak 7.

(1) Pomoću indeksnih nizova dozvoljeno je međuvremensko izjednačenje kupoprodajnih cijena poredbenih nekretnina koje su ugovorene najviše četiri godine unatrag u odnosu na dan vrednovanja.

Rok od 4 godine je dug rok u kojem se događaju velike promjene na tržištu nekretnina pa stoga smatramo da je primjeren rok od **maksimalno 2 godine** , bez obzira na metodologiju i indeksne nizove koji su ipak statistički podaci. Smatramo da što je duže razdoblje indeksiranja - to je veća mogućnost multipliciranja greške.

(2) Ako ovlaštene sudski vještak ili ovlaštene sudski procjenitelj raspolaže dovoljnim brojem kupoprodajnih cijena poredbenih nekretnina koje su vremenski bliže danu vrednovanja od najvišeg vremenskog razdoblja iz stavka 1. ovoga članka, starije kupoprodajne cijene mogu se isključiti iz daljnjeg izračuna, a njihovo isključivanje treba obrazložiti u procjembenom elaboratu.

Smatramo da u slučaju isključivanja starijih poredbenih nekretnina ne treba posebno obrazlagati njihovo isključivanje.

III. STANJE (KAKVOĆA) NEKRETNINE I INTERKVALITATIVNO IZJEDNAČENJE

Stanje nekretnine

Općenito o stanju nekretnine

Članak 8.

(1) Obilježja koja utječu na vrijednost nekretnine treba procijeniti na temelju stvarnih tehničko-fizikalnih vrijednosti u relacijama s vrijednostima koje su utemeljene na gospodarenju nekretninom po načelu dobrog gospodara.

Smatramo da se pojam fizikalna vrijednost ne može upotrebljavati u kontekstu obilježja nekretnine, već da se treba upotrebiti izraz fizička svojstva.

(2) Ako se radi o obilježjima čiji utjecaj prelazi granice kompetencija ovlaštenog sudskog vještaka ili ovlaštenog sudskog procjenitelja, potrebno je u okviru izrade procjemenog elaborata uključiti specijaliziranog stručnjaka za pojedina pitanja, posebno kod utjecaja onečišćenja i emisija, utjecaja postojećih nasada ili utjecaja na biotope.

(3) Kod izrade procjene vrijednosti nekretnina pored kategorije zemljišta posebno se uzima u obzir jesu li zemljišta na dan kakvoće:

1. mogla biti privedena građevinskom ili drugom korištenju uz trošak koji je značajno iznad uobičajenog na temelju njihovog ranijeg korištenja.

Mislimo da je za pojašnjenje ove tvrdnje nužno dati konkretan primjer kako bi primjena odredbe bila jasna.

2. javne namjene

3. određena za postav postrojenja za istraživanje, razvoj ili korištenje obnovljivih izvora energije

4. u području zaštićenom temeljem posebnog propisa kojim se uređuje zaštita prirode

5. unutar prostornih međa kulturnog dobra temeljem posebnih propisa.

(4) Za procjenu vrijednosti služnosti puta u slučaju da okrnjenosti ne umanjuju mjeru korištenja cijele nekretnine, primjenjivat će se koeficijenti iz tablice u Prilogu 2. koja je sastavni dio ovoga Pravilnika, kojima se izračunava umanjenje vrijednosti prostora za izvršavanje služnosti puta na poslužnoj nekretnini (pojasa) od strane vlasnika povlasne nekretnine na temelju sadržaja ovlaštenja.

(5) Za procjenu vrijednosti služnosti vodova u slučaju da okrnjenosti ne umanjuju mjeru korištenja cijele nekretnine, primjenjivat će se koeficijenti iz tablice u Prilogu 3. koja je

sastavni dio ovoga Pravilnika, kojima se izračunava umanjenje vrijednosti prostora za izvršavanje služnosti vodova na poslužnoj nekretnini (pojasa) od strane nositelja predmetne osobne služnosti.

Općenito o kategorijama zemljišta

Članak 9.

(1) Vrijednosni odnosi između različitih kategorija zemljišta općenito se utvrđuju za lokalno tržište nekretnina primarno na temelju najmanje tri kupoprodajne cijene poredbenih nekretnina iz svake pojedine kategorije zemljišta.

(2) U slučaju da vrijednosni odnosi nisu utvrđeni na način iz stavka 1. ovoga članka i da nedostaje dovoljan broj ili uopće nema kupoprodajnih cijena poredbenih nekretnina iz kategorije zemljišta kojoj pripada procjenjivana nekretnina, privremena vrijednost nekretnine se diskontira na način da se uzima u obzir vrijeme čekanja.

Mislimo da je ovo potpuno neprihvatljivo. Vrijeme čekanja donošenja prostorno planske dokumentacije je vrlo neizvjesna činjenica i ovisi o interesu jedinica lokalne uprave i samouprave, o strukturama na vlasti i svako prognoziranje roka čekanja ne može biti egzaktno. **Ove odredbe treba brisati jer nisu primjerene vremenu i prostoru.**

(3) Ako u slučaju iz stavka 2. ovoga članka nije moguće s dovoljnom sigurnošću utvrditi niti vrijeme čekanja, tada se smiju koristiti orijentacijski vrijednosni odnosi iz tablice u Prilogu 4. koja je sastavni dio ovoga Pravilnika.

Kategorije zemljišta

Članak 10.

(1) Kategorije zemljišta u smislu ovoga Pravilnika su:

1. Prva kategorija zemljišta koja obuhvaća katastarske čestice na kojima su ispunjeni uvjeti za izdavanje građevinske dozvole prema posebnom zakonu kojim se uređuju pitanja gradnje.

2. 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.

3. Treća kategorija zemljišta obuhvaća katastarske čestice na građevinskom zemljištu za koje nisu doneseni svi propisani prostorni planovi.

4. Četvrta kategorija zemljišta obuhvaća ostalo zemljište izvan građevinskog područja.

(2) 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,

Potrebno brisati, ista primjedba kao i prethodne

b. područja za koja se očekuje daljnji urbanistički razvoj,

Potrebno brisati, ista primjedba kao i prethodne, **očekivanje nije tržišno mjerljiva kategorija**

c. naročite privlačne snage okolnih područja ili lijepog krajobraznog okoliša s dobrom prometnom povezanosti s urbanim aglomeracijama,

Mislimo da privlačna snaga može biti samo mogućnost gradnje objekta agroturizma ili gospodarske građevine, sve **druge privlačnosti na tržištu nema!**

d. kupci katastarskih čestica nisu poljoprivrednici,

Ova pogodnost nema nikakvog utjecaja na tržišnu vrijednost nekretnine i jer se efekti ne mogu mjeriti i procijeniti

e. način korištenja nije vezan za poljodjelstvo.

Ova odredba nije jasna jer se postavlja pitanje kako može u zoni poljoprivrede i šume nešto biti korišteno protivno namjeni i planu i i kao takvo dobitna vrijednosti?

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.

Vrsta i mjera građevinskog korištenja

Članak 11.

(1) U slučaju da dopuštena mjera korištenja okolnog zemljišta redovito odstupa u odnosu na procijenjivanu katastarsku česticu, mjerodavno je ono korištenje koje se stvarno može postići na katastarskoj čestici.

Nije jasno zašto okolno zemljište kad imamo korištenje koje se može postići na procjenjivanoj nekretnini. Da li se misli na usporedno zemljište i dopuštenu mjeru njegovog korištenja? Korištenje procjenjivane nekretnine ne ovisi od načina korištenja susjednih nekretnina prema planu? Ako je netko napravio kuću trokatnicu ispred moje kuće, a ja imam katnicu, to je činjenica....ne vidim ništa od susjeda i vrijednost moje kuće će biti manja nego da imam otvoren pogled. A ako sam na selu u Slavoniji, nema veze, svejedno je, kupaca nema ni sa pogledom ni bez pogleda....

(2) Pri utvrđivanju mjere građevinskog korištenja u pravilu se uzima najveća dopuštena iskoristivost ako je ona u okolišu stvarno moguća. Ukoliko mjera građevinskog korištenja nije propisana u prostornom planu, mjerodavna je građevinska iskoristivost u neposrednom susjedstvu (interpolacija).

Najveća dopuštena iskoristivost je potpuno promašen kriterij. Današnja situacija je takva da u selima imamo prostorne planove koji na parceli od 1000 m² dozvoljavaju 50 % izgrađenosti na 3 etaže. Općine čekaju doprinose zbog proračunskih deficita. Ukupno bi bilo dozvoljeno građenje 1.500 m² stambeno poslovnog kakvog god netko hoće prostora. Nitko priseban ne gradi takve kuće. Ne može se prodati ni 50 m² a kamoli 1500.

Ovdje su važni iskusni i razumni procjenitelji koji znaju kakvi objekti se najčešće projektiraju i kakve dozvole za gradnju se trenutno izdaju. U posljednjih godinu dana na velikim parcelama po selima (12-20 €/m²) npr. u Istri se grade kuće od maksimalno 100 m², prizemnice, često montažne. Takve nekretnine moramo smatrati tržišno najisplativijima i prema njima određivati vrijednosti, sve drugo je nerealno.

Općine u unutrašnjosti prodaju zemljišta vrlo rijetko, po minimalnim cijenama. Ista je stvar sa poslovnim objektima koje više nitko i ne gradi jer se postojeće poslovne zgrade ni na ovrhama ne uspejavaju ni po 1/3 cijene prodati!!!

Prava i tereti koji utječu na vrijednost

Članak 12.

(1) Tereti na katastarskoj čestici mogu promijeniti njenu kakvoću. Prava i tereti koji utječu na vrijednost katastarske čestice utječu i na cijenu i na financiranje.

(2) U pravilu tržišna vrijednost prava i tereta dobiva se kao razlika između tržišne vrijednosti katastarske čestice koja je neopterećena pravom i tržišne vrijednosti katastarske čestice koja je tim pravom opterećena (diferencijski postupak).

(3) Upisi hipoteka utječu na financiranje ali ne utječu na vrijednost nekretnine.

Doprinosi

Članak 13.

(1) Za stanje nekretnine glede doprinosa mjerodavni su propisi koji uređuju to područje.

(2) Ukoliko na dan vrednovanja nisu plaćeni potrebni doprinosi, onda se za procjenu vrijednosti nekretnine taj iznos umanjuje od njene privremene vrijednosti kao budući teret koji se i dalje nalazi na katastarskoj čestici.

To nije logično i to nije teret, ne umanjuje se vrijednost doprinosa nego se oni jednostavno ne obračunavaju ako nisu plaćeni, zašto umanjivati, ***NJIH JEDNOSTAVNO NEMA.***

Položajna obilježja

Članak 14.

(1) Položajna obilježja koja utječu na vrijednost nekretnina su prometna povezanost, položaj stambenih i poslovnih zgrada i drugi utjecaji okoliša ukoliko već nisu uzeti u obzir kod utvrđivanja obilježja nekretnine.

(2) Prometna povezanost uzima se u obzir kroz pristup do nekretnine i kroz udaljenost do sredstava javnog gradskog prijevoza.

(3) Položaj stambenih zgrada uzima se u obzir prema svojoj svrsi, a posebice prema udobnosti stanovanja kao i mogućih smetnji udobnom stanovanju, mogućnostima korištenja objekata za odmor i rekreaciju u neposrednoj okolini, stanju opskrbe nužnim životnim potrepštinama, komunalnoj opremljenosti i značenju koje lokalna zajednica pridaje tom položaju (tzv. dobra adresa). Položaj stana u zgradi moguće je vrednovati putem koeficijenta povoljnosti iz Priloga 5. koji je sastavni dio ovoga Pravilnika.

(4) Položaj poslovnih građevina uzima se obzir prema svojoj svrsi, a posebice prema udaljenosti od središta naselja, prometnoj povezanosti i atraktivnosti lokacije. Položaj poslovnih građevina dijeli se na prvorazredno poslovno područje te na druga poslovna i uslužna područja.

(5) Prvorazredno poslovno područje u pravilu se odnosi na u pješačku zonu u središtu naselja u kojoj struktura trgovine nije usmjerena opskrbi pučanstva s osnovnim životnim potrepštinama i u kojoj su pretežito smještene trgovine na malo s visokovrijednom robom, osiguravajuća društva i banke. Prvorazredno poslovno područje se proteže na malom prostoru od najviše 500 m dužine ulica ili trgova. Za nekretnine smještene u prvorazrednom poslovnom području u pravilu se primjenjuje prihodovna metoda.

Nije jasan kriterij i opis, pogotovo dio sa duljinom ulica i trgova. Ne zna se čemu ta definicija služi, ne postoji propis za određivanje zona koji bi sadržavao takve elemente koji nisu sadržani u tabelarnim koeficijentima usporedbe.

(6) Druga poslovna i uslužna područja u pravilu se nalaze izvan pješačke zone u središtu naselja u kojima je struktura trgovine usmjerena opskrbi pučanstva s osnovnim životnim potrepštinama i smješteni su i drugi poslovni i uslužni sadržaji.

Isto kao prethodne primjedbe.

Utjecaj buke i zagađenja zraka

Članak 15.

(1) Utjecaj buke na smanjenje vrijednosti nekretnina obuhvaća se primjenom koeficijenta umanjenja vrijednosti zemljišta, iz tablice u Prilogu 6. koja je sastavni dio ovoga Pravilnika, uvažavajući propise kojima se uređuju pitanja zaštite od buke.

Danas je utjecaj buke vrlo sporan obzirom da se tehnički ona može otkloniti, a postoje zone najatraktivnijih zemljišta i objekata, pretežito u visokovrijednim turističkim područjima gdje buka niti malo ne utječe na tržišnu vrijednost nekretnina, dapače, tamo gdje je buke ima i novaca, najčešće.

(2) Utjecaj zagađenja zraka na vrijednost nekretnina obuhvaća se koeficijentima iz tablice u Prilogu 7. koja je sastavni dio ovoga Pravilnika, uvažavajući propise kojima se uređuju pitanja zaštite zraka.

Vrijeme čekanja

Članak 16.

(1) Procjena vremena čekanja mora biti odvojena od rizičnih (špekulantskih) razmatranja koja nerealno procjenjuju promjene stanja katastarske čestice zbog promjene kategorije zemljišta izvan stanja koja su utvrđena zakonom, odgovarajućim prostornim planom i iskustvenim podacima o vremenu koje je potrebno za početak građevinskog korištenja na usporedivim područjima.

Isto kao prethodne primjedbe. Primjer: **Brijuni Rivijera – desetljeća priča o astronomskoj vrijednosti nekretnina uz more na kojim još nema nijednog plana!**

(2) Vrijeme čekanja se može utvrditi i kod prve i druge kategorije zemljišta u slučaju da za to postoje pravni i stvarni razlozi kao što su primjerice neriješeni imovinsko-pravni odnosi ili su u tijeku sudski ili upravni postupci koji onemogućuju početak stvarnog korištenja građevne čestice.

(3) Utjecaj vremena čekanja na vrijednost nekretnine može se izračunati primjenom pravila kamatnog računa prema sljedećem izrazu kojim se poredbena vrijednost diskontira ($1/q^n$ = faktori diskontiranja, u tablici iz Priloga 8. koja je sastavni dio ovoga Pravilnika) na sadašnju vrijednost na temelju procijenjenog vremena čekanja i odgovarajuće kamatne stope na nekretnine:

$$V_0 = (1/q^n) \times V_n ; q = 1 + p/100$$

V_0 = sadašnja vrijednost; V_n = konačna vrijednost; n = vrijeme čekanja u godinama; p = kamatna stopa nekretnine

Isto kao prethodne primjedbe!

Predvidivi ostatak održivog vijeka korištenja

Članak 17.

(1) U pravilu za utvrđivanje tržišne vrijednosti nekretnina potrebno je imati u vidu održivi vijek gospodarskog korištenja i predvidivi ostatak održivog vijeka gospodarskog korištenja. Tehnički vijek korištenja (vijek trajanja konstrukcije) je duži od gospodarskog vijeka korištenja. Predvidivi ostatak održivog vijeka korištenja utvrđuje na temelju odbitaka zbog starosti održivog vijeka korištenja.

(2) Održivi vijek korištenja i predvidivi ostatak održivog vijeka korištenja građevina procjenjuje se prema vrsti i obilježjima građevine, a osobito uzimajući u obzir način gradnje.

(3) Temelj za odabir prosječnog gospodarskog održivog vijeka korištenja za pojedine vrste građevina mogu biti i odgovarajući podaci iz zemalja članica Europske unije ako su ti podaci

javno dostupni. Održivi vijek korištenja uzima se u obzir primarno prema položaju građevine, njenih obilježja i gospodarske iskoristivosti. Vrijednosti održivog vijeka korištenja građevina (OVK) nalaze se u tablici iz Priloga 9. koja je sastavni dio ovoga Pravilnika.

(4) Prilikom utvrđivanja predvidivog ostatka održivog vijeka korištenja građevina treba razmotriti činjenice vezano uz ispunjavanje zahtjeva za zdravim životnim i radnim uvjetima, sigurnosti na predmetnoj katastarskoj čestici ili utjecaju na ljude koji žive ili rade u okolnom području ili budućim gospodarskim zahtjevima u odnosu na vrstu i opremu građevine.

(5) Predvidivi ostatak održivog vijeka korištenja građevina se odabire prema namjeni koja jamči pravno moguće i gospodarski najsvrhovitije korištenje predmetne građevine. Sa smanjivanjem predvidivog ostatka održivog vijeka korištenja povećava se značenje njegove ispravne procjene.

(6) Kod katastarskih čestica na kojima je izgrađeno više samostojećih građevina različitog predvidivog ostatka održivog vijeka korištenja koje čine gospodarsku cjelinu, kao i kod građevina s različitim građevinskim elementima čiji predvidivi ostatak održivog vijeka korištenja međusobno značajno odstupa, za procjenu predvidivog ostatka održivog vijeka korištenja gospodarske cjeline nije mjerodavan predvidivi ostatak održivog vijeka korištenja građevina kod kojih je ostatak najkraći, već se isti utvrđuje s gospodarski racionalnog stajališta uzimanjem u obzir mogućnosti osuvremenjivanja gospodarski istrošenih građevina ili građevnih elemenata.

Prema odredbama radi se o Predvidivom vijeku trajanja građevinske konstrukcije. Nije jasno kako se uzimaju u obzir elementi građevine – stolarija, podovi, zidovi, instalacije....Primjerice, imamo građevinu koja je građena 1900., stanje objekta, pročelja, zajedničkih dijelova loše, djelomično održavano, vrlo atraktivna lokacija i stan u tom objektu potpuno adaptiran i vrhunski opremljen. Vijek trajanja građevine nije dugačak, ali se ovaj stan može upotrebljavati dok god zgrada traje bez ikakvih zapreka....

(7) Za predvidivi ostatak održivog vijeka korištenja građevina (OOVK) koriste se tablice iz Priloga 10. koji je sastavni dio ovog Pravilnika.

Daljnja obilježja nekretnine

Članak 18.

Daljnja obilježja nekretnine utvrđuju se na temelju očevida, iz vjerodostojnih isprava pribavljenih od stranaka, iz arhivske građe i drugih javno dostupnih izvora.

Interkvalitativno izjednačenje i odstupanja u kakvoći

Interkvalitativno izjednačenje

Izraz je nejasan i trebalo bi pojasniti njegovo značenje kao i značenje cijelog članka, najbolje kroz konkretan primjer procjene

Članak 19.

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.

Odstupanja u kakvoći zemljišta stambene namjene

Članak 20.

(1) Do donošenja odgovarajućih koeficijenata za preračunavanje za lokalno tržište nekretnina, za preračunavanje odstupanja u kakvoći zbog različite mjere građevinskog korištenja zemljišta koja se nalaze u zoni stambene ili pretežito stambene namjene propisuju se odgovarajući koeficijenti u tablici iz Priloga 11. koja je sastavni dio ovoga Pravilnika, i to kao odnos između koeficijenata iskoristivosti usporedivih zemljišta (k_i) i koeficijenata iskoristivosti predmeta utvrđivanja tržišne vrijednosti (k_i) u rasponu od 0,1 do 6,0

Sukladno odredbama ovog članka mi bi trebali za svaku usporednu nekretninu utvrditi njen planski status, dozvoljeni koeficijent izgrađenosti. To znači kada se potrudimo pa iz **baze podataka koje nema** i iz poznatih prometa nekretnina u zadnju godinu dana koje neznamo nekako pronađemo tri nekretnine koje nemaju razliku u vrijednosti veću od 30%, onda treba identificirati na prostornom, urbanističkom, detaljnom planu sve te usporedne nekretnine skupa sa našom. Onda kad smo sve to skupili idemo u tablicu pročitamo koeficijent. Po našem iskustvu i roku ishođenja podataka od uprave i suda, skupljanje podataka za ovakvu procjenu bi trajalo najmanje tjedan dana, da samo to radimo. Vrijednost naknade za procjenu zemljišta se u Hrvatskoj kreće od 1000 – 1500 kn, banke imaju rokove od 3-5 dana po procjeni, sud u ovrhama do 15 dana maksimalno. Sa postojećom bazom podataka nije moguće primjeniti tražene kriterije u razumnim rokovima.

(2) Međuvrijednosti koeficijenata za preračunavanje koje nisu navedene u tabličnim prikazima iz stavka 1. ovoga članka mogu se izračunati primjenom linearne interpolacije.

(3) U tabličnim prikazima iz stavka 1. ovoga članka neposredno su prikazane razlike u vrijednosti građevnih čestica.

Odstupanja u kakvoći zemljišta namijenjenih stvaranju prihoda

Članak 21.

Za razlike u vrijednosti katastarskih čestica koje nastaju zbog odstupanja mjere građevinskog korištenja za zemljišta čija je namjena ili pretežita namjena stvaranje prihoda primjenjivat će se linearni pristup.

Nije jasno da li je namjena zemljišta stvaranje prihoda ili je namjena buduće građevine koja će na zemljištu nastati stvaranje prihoda??

Odstupanja u kakvoći arondacijskih površina

Članak 22.

(1) Arondacijske površine u smislu ovoga Pravilnika su katastarske čestice koje nisu javne namjene, odnosno one katastarske čestice ili njihovi dijelovi koji zadovoljavaju sljedeće uvjete:

1. zbog svoje veličine, oblika, položaja i pogodnosti za gradnju ne mogu biti samostalne građevne čestice
2. spajanjem kojih se s drugim katastarskim česticama ili njihovim dijelovima ne može formirati nova građevna čestica minimalne površine određene prostornim planom odnosno koje se nalaze između već formiranih građevnih čestica
3. mogu se stvarno koristiti i racionalno iskorištavati samo od strane vlasnika susjedne građevne čestice ili njihovim pripajanjem susjednoj građevnoj čestici.

(2) Razlike u vrijednosti arondacijskih površina u odnosu na tržišnu vrijednost okolnog zemljišta zbog različite veličine, oblika, položaja, pogodnosti za gradnju, mogućnosti stvarnog korištenja i iskoristivosti arondacijskih površina računaju se pomoću koeficijenata za preračunavanje čiji rasponi su zadani u tablici iz Priloga 12. koja je sastavni dio ovoga Pravilnika.

IV. NUŽNI PODACI

Osnove za procjenu

Članak 23.

(1) Podatke koji su nužni za procjenu vrijednosti nekretnine treba procijeniti na temelju dovoljnog broja pribavljenih i **evaluiranih** podataka prikladnih kupoprodajnih cijena uzimajući u obzir opće vrijednosne odnose.

(2) Nužni podaci za procjenu vrijednosti nekretnine primarno obuhvaćaju stope kapitalizacije, koeficijente za prilagodbu, indeksne nizove, koeficijente za preračunavanje i poredbene pokazatelje za izgrađena zemljišta.

(3) Kupoprodajne cijene onih nekretnina koje međusobno odstupaju u svojim obilježjima prikladne su u smislu stavka 1. ovoga članka samo ako se odstupanja:

1. u svom utjecaju na cijene izjednačuju
2. putem dodataka, odbitaka ili putem drugih prikladnih postupaka mogu uzeti u obzir.

Stope kapitalizacije (kamatne stope na nekretnine)

Članak 24.

(1) Kamatne stope na nekretnine obuhvaćaju opće vrijednosne odnose na tržištu nekretnina, a utvrđuju se na temelju prikladnih kupoprodajnih cijena i njima odgovarajućih čistih prihoda koji se mogu ostvariti od najma ili zakupa nekretnine za istovrsno izgrađene i korištene nekretnine uzimajući u obzir predvidivi ostatak održivog vijeka korištenja zgrade prema osnovama prihodovne metode.

(2) Prikladna kamatna stopa na nekretnine utvrđuje se prema vrsti nekretnine (primjerice najamne nekretnine, nekretnine mješovite namjene, trgovačke nekretnine, gospodarske nekretnine ili slično) i položaja na tržištu nekretnina. U slučaju da se na lokalnom ili regionalnom tržištu nekretnina ne mogu utvrditi kamatne stope na nekretnine, dopušteno je korištenje kamatnih stopa iz drugih usporedivih područja.

(3) Orijentacijske vrijednosti kamatnih stopa na nekretnine koje se mogu koristiti u prijelaznom razdoblju, do objave kamatnih stopa na nekretnine za lokalno tržište, propisane su u tablici iz Priloga 13. koja je sastavni dio ovoga Pravilnika.

Mišljenja smo da su stope iz Pravilnika potpuno neprimjenjive na nekretnine koje se prodaju u Hrvatskoj. Praćenjem stopa kapitalizacije u SAD i EU utvrdila sam da su se one nakon sloma tržišta 2009 bitno korigirale i povećale. Objavljuju se tromjesečno prema vrstama poslovnih objekata u SAD, u EU uglavnom polugodišnje i godišnje. S obzirom da poslovne banke u svojim procjenama koriste stope kapitalizacije koje redovno dostavljaju procjeniteljima nužno bi trebalo vidjeti kojim poznatim prometima i prodajama se izračivač propisa koristio kod definiranja stopa u Prilogu br. 13. Dajemo u prilogu izračun vrijednosti po objektima i stopama u ovom Pravilniku. Stope kapitalizacije koje su navedene se ne mogu primjenjivati jer temeljem njih se dobivaju nerealno visoke vrijednosti, što je posljedica potpunog sloma tržišta nekretnina koje stvaraju prihod.

(4) Kamatnom stopom na nekretnine uzimaju se općenito u obzir svi očekivani budući razvoji, a poglavito dohodovni i vrijednosni odnosi i uobičajeni porezni okvir. Suprotno od prethodne rečenice, posebni dohodovni odnosi na temelju ugovora o najmu/zakupu stanova ili poslovnih prostorija zahtijevaju posebno razmatranje. Nije jasno što je ovdje „očekivani porezni okvir“ jer se sav izračun radi temeljem čistog prihoda prije oporezivanja.

Koeficijenti za prilagodbu

Članak 25.

Koeficijenti za prilagodbu u smislu ovog Pravilnika smatraju se osobito:

1. koeficijenti za prilagodbu troškovne vrijednosti koji se izvode iz odnosa prikladnih kupoprodajnih cijena s odgovarajućim troškovnim vrijednostima, primjerice samostojećih obiteljskih kuća i obiteljskih kuća u nizu
2. koeficijenti za prilagodbu financijsko-matematičke vrijednosti prava građenja ili katastarskih čestica opterećenih pravom građenja koji se izvode iz odnosa prikladnih kupoprodajnih cijena s odgovarajućim pravima građenja ili katastarskim česticama opterećenim pravom građenja.

Indeksni nizovi

Članak 26.

Indeksni nizovi izvode se za nekretnine usporedivog položaja i korištenja, a osobito za:

1. cijene zemljišta

2. cijene stanova kao posebnih dijelova nekretnine

3. cijene obiteljskih kuća.

Koeficijenti za preračunavanje

Članak 27.

(1) Koeficijenti za preračunavanje koji su propisani u prilogu ovoga Pravilnika su: koeficijenti različite mjere građevinskog korištenja, koeficijenti za preračunavanje arondacijskih površina, koeficijenti za preračunavanje služnosti puta, koeficijenti za preračunavanje služnosti vodova.

(2) Za potrebe procjene vrijednosti nekretnina mogu se izvesti i drugi koeficijenti za preračunavanje razlika u vrijednosti drugih obilježja istovrsnih nekretnina.

Poredbeni pokazatelji za izgrađene katastarske čestice

Članak 28.

Poredbeni pokazatelji služe za izračunavanje poredbene vrijednosti izgrađenih nekretnina u odnosu na neku pogodnu jedinicu kojom se opisuje predmetna nekretnina.

[Nije jasan sadžaj članka!](#)

V. ODABIR METODE ZA PROCJENU VRIJEDNOSTI NEKRETNINA

Općenito o odabiru metode

Odabir metode i buduće korištenje nekretnine

Članak 29.

(1) Kod izgrađenih katastarskih čestica za odabir metode i odabir podataka mjerodavno je buduće korištenje nekretnine. Buduće korištenje nekretnine se odabire prema korištenju **koje se uobičajeno ostvaruje** ako je pravno dopustivo i gospodarski opravdano.

[Uzastopno se koristi pojam uobičajeno. Pravilnik je prvi i novi, sa novim načinom razmišljanja i pristupa procjenjivanju. Ono što je u Njemačkoj uobičajeno u Hrvatskoj je vrlo neobično i izraz uobičajeno ništa ne znači jer nema dugogodišnje prakse i podataka u procjenjivanju koji bi stvorili pojam uobičajenog .](#)

(2) Buduće korištenje nekretnine ne smije imati uporište u rizičnim (špekulativnim) očekivanjima već se mora temeljiti na prostornim planovima te drugim pravnim i stvarnim okolnostima (primjerice potražnja za gradnjom, investicijski projekti jedinice lokalne samouprave, programi gradnje jedinice lokalne samouprave, sklopljeni ugovori o financiraju izgradnje komunalne infrastrukture s jedinicom lokalne samouprave, struktura naselja i dr.), u protivno se takvi procjembeni elaborati neće uzeti u obzir .

[Molimo da se pojasni gdje se dobivaju podaci o : potražnja za gradnjom, investicijski projekti jedinice lokalne samouprave, programi gradnje jedinice lokalne samouprave, sklopljeni](#)

ugovori o financiraju izgradnje komunalne infrastrukture s jedinicom lokalne samouprave, struktura naselja i dr., da li se zna da saborski zastupnici podatak iz gradova čekaju po 3 mjeseca ? Programi se donose i nerealiziraju, mjenjaju , ukidaju....novaca nemaTko neće uzeti u obzir procjenbeni elaborat koji ne sadrži podatke o planiranoj izgradnji gradske infrastrukture??

Odabir metode i vrste korištenja nekretnine

Članak 30.

(1) U svrhu odabira metode za procjenu vrijednosti nekretnine, nekretnine se prema vrsti korištenja dijele na:

1. najamne stambene nekretnine – to su one nekretnine koje se prema ukupnom godišnjem prihodu koriste preko 80% za stanovanje

Nije nam jasno kako utvrditi činjenicu koliko stambena zgrada ima godišnji prihod, odnosno da se 80% koristi za stanovanje. Jedino da sjedimo na sastancima upravitelja i korisnika zgrade tamo gdje se nekretnina procjenjuje? **Čini nam se da je pojam najamne stambene nekretnine nepažnjom preuzet iz zakonodavnog sustava Njemačke koja ima najamne stambene zgrade u državnom vlasništvu za koje se mogu dobiti navedeni podaci, dok u Hrvatskoj u stanogradnji nema razvijenog tržišta najamnih objekata (iznajmljuju se samo pojedini stanovi !)**

2. poslovne nekretnine – to su one nekretnine koje se prema ukupnom godišnjem prihodu koriste preko 80% za zakup pravnim osobama, obrtnicima i drugim poslovnim oblicima fizičkih osoba. [Vidi prethodne primjedbe](#)

3. nekretnine mješovite namjene – to su one nekretnine koje se djelomično koriste za najam a djelomično za zakup, a nisu najamne stambene nekretnine, poslovne nekretnine, obiteljske kuće

4. nekretnine koje se koriste preko 80% u svrhu osobnog stanovanja, primjerice višestambene zgrade ili obiteljske kuće

(2) Prilikom primjene prihodovne metode na primjereni način utvrđuje se položaj na tržištu nekretnina uzimanjem u obzir prihodovnih odnosa, kamatnih stopa na nekretnine, troškova gospodarenja i drugih okolnosti koje utječu na vrijednost nekretnine.

(3) Kod građevina koje ne ispunjavaju temeljne zahtjeve za građevine prema posebnom zakonu kojim se uređuje područje gradnje za procjenu vrijednosti nekretnina moguća je primjena likvidacijskog postupka.

Odabir prihodovne metode za nekretnine javne namjene

Članak 31.

(1) Prihodovna metoda se primjenjuje i za nekretnine koje će zadržati javnu namjenu ako javna vlast razmatra zakup. Pri tome se polazi od poredbenih nekretnina, primjerice:

– za upravne zgrade: prihodi od uredske namjene poredbene kakvoće,

– za dječje domove, dječje vrtiće, domove za rehabilitaciju djece: poredbene privatne ustanove,

Nije jasno tko će nam dati izvješće o poslovanju privatnog dječijeg vrtića da vidimo prihode i rashode?? I to tri privatna vrtića najmanje??

– za škole: prihodi od poredbenih privatnih ili drugih zgrada takve namjene,

Nije jasno tko će nam dati izvješće o poslovanju privatne škole, 3 bilance poslovanja da mogu napraviti procjenu tržišne vrijednosti škole???

– i slične usporedbe.

(2) Troškovna metoda se može koristiti kao potpora prihodovnoj metodi pri čemu se mora uzeti u obzir ograničena gospodarska iskoristivost nekretnina putem gospodarskog zastarijevanja. To vrijedi osobito za korištenje bivših nekretnina javne namjene, primjerice korištenja vojnih građevina u poduzetničke svrhe.

Odabir troškovne metode

Članak 32.

(1) Troškovna metoda može se koristiti kao potpora za procjenu vrijednosti nekretnina kod novih građevina koje su usmjerene na stvaranje prihoda radi utvrđivanja pokrivenosti troškova gradnje budućim prihodima od najma ili zakupa nekretnine.

(2) Troškovna metoda može se koristiti kod starijih građevina kojima je potrebno intenzivno održavanje i koje zahtijevaju visoke troškove rekonstrukcije i modernizacije ako troškovna metoda vodi do ostatka vrijednosti nakon odbitka troškova navedenih radova, kao i kod procjene vrijednosti naknadnog ulaganja u građevine.

(3) Prilikom primjene troškovne metode uzimaju se u obzir normalni troškovi gradnje, umanjeње vrijednosti zbog starosti, nedostaci i štete na građevini kao i druge okolnosti koje su od utjecaja na vrijednost.

Nije jasno što su normalni troškovi gradnje, u oglednom primjeru sa seminaru oni za stan iznose 2000 €/m², što ne odgovara podacima sa hrvatskog tržišta i etalonskoj cijeni koju objavljuje MGIPU!

Općenito o prilagodbi tržišnoj vrijednosti

Članak 33.

(1) Ako se u primjeni pojedine metode procjene vrijednosti nekretnina korišteni podatci ne mogu uzeti u obzir na zadovoljavajući način zbog odstupanja u obilježjima koja utječu na vrijednost nekretnine u odnosu na obilježja procjenjivane nekretnine, potrebno je u

procjembenom elaboratu obrazložiti stanje ponude i potražnje i provesti korekcije privremene vrijednosti putem druge metode za potporu primjenom odgovarajućih dodataka ili odbitaka

Nije jasno što ovo znači, može se samo nekim primjerom potkrijepiti jer je potpuno nejasno

(2) Rezultat primijenjene metode treba kritički razmotriti prema kriteriju visine provedene korekcije za prijelaz s privremene vrijednosti na tržišnu vrijednost. Visoke korekcije za prilagodbu tržištu u smislu najviših razlika u vrijednosti korištenih dodataka ili odbitaka iz članka 19. ovog Pravilnika govore protiv prikladnosti korištene metode i takvi procjembeni elaborati neće se uzeti u obzir.

Nije jasno što je privremena vrijednost ? Što ovo znači, tko neće uzeti u obzir procjenu, naručitelj , banka, Ministarstvo....??????????????

Odabir metode u posebnim slučajevima

Likvidacijski postupak za procjenu vrijednosti nekretnina

Članak 34.

(1) U slučaju da prilikom umanjenja čistog prihoda za ukamaćeni udjel vrijednosti zemljišta ne preostane udjel za obračun vrijednosti građevina, prihodovna vrijednost nekretnine utvrdit će se u načelu u visini vrijednosti zemljišta.

(2) Ako se građevina može odmah ukloniti, tržišna vrijednost se utvrđuje kao tržišna vrijednost zemljišta umanjena za troškove rušenja, odvoza i čišćenja.

(3) Ako se građevina može ukloniti u dogledno vrijeme, tržišna vrijednost utvrđuje se kao diskontirana vrijednost zemljišta prema održivom vijeku korištenja građevine uvećana za sadašnju vrijednost čistog prihoda u tom vremenu i umanjena za troškove rušenja, odvoza i čišćenja.

VI. POREDBENA METODA

Općenito o poredbenoj metodi

Osnove za utvrđivanje poredbene vrijednosti

Članak 35.

(1) Za izvođenje poredbenih cijena koriste se kupoprodajne cijene onih nekretnina koje sa procjenjivanom nekretninom pokazuju dovoljno podudarna obilježja sukladno članku 19. ovoga Pravilnika.

(2) 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 .

Nije jasno gdje ćemo naći ugovore o kupoprodaji, u drugoj Županiji?? Razlike u tržištima su između županija drastično različite!

Vrijednost zemljišta i vrijednost izgrađenih katastarskih čestica u poredbenoj metodi

Utvrđivanje poredbene vrijednosti zemljišta

Članak 36.

(1) Poredbena vrijednost zemljišta se u poredbenoj metodi utvrđuje bez uzimanja u obzir građevina.

(2) Iznimno od stavka 1. ovoga članka, postojeće građevine na katastarskoj čestici izvan građevinskog područja uzimaju se u obzir kod utvrđivanja vrijednosti zemljišta ako su pravno i gospodarski iskoristive.

Nije jasno zašto izvan GGP-a , a ako su unutar građevinskog područja pravno i gospodarski iskoristive??

(3) Očekuje li se uskoro uklanjanje građevina, vrijednost zemljišta iz stavka 1. ovoga članka umanjit će se za uobičajene troškove rušenja, odvoza i čišćenja. Nije jasno kako ovo utvrđujemo, kako znamo da se uskoro očekuje uklanjanje, da pitamo inspekciju svaki put kad procjenjujemo??

(4) Do skorog uklanjanja građevina dolazi:

1. ako građevine nisu više iskoristive

Nije jasno tko to utvrđuje i što to znači??

2. ako se ne radi o postojećoj građevini

Nije jasno kakva je to građevina. **Ako je nepostojeća, zašto će se onda uklanjati??**

3. ako ne diskontirana vrijednost zemljišta bez uzimanja u obzir troškova rušenja, odvoza i čišćenja dostiže ili premašuje prihodovnu vrijednost koja je utvrđena u prihodovnom postupku.

(5) U slučaju značajnog odstupanja činjeničnog od dopuštenog korištenja, za utvrđivanje tržišne vrijednosti mjerodavno je ono korištenje koje se stvarno može postići na katastarskoj čestici, posebice glede značajne okrnjenosti iskoristivosti putem postojećih građevina na katastarskoj čestici, ukoliko to odgovara uobičajenom poslovnom prometu.

Poredbena vrijednost kod izgrađenih katastarskih čestica

Članak 37.

(1) Poredbena vrijednost izgrađenih zemljišta obuhvaća vrijednost zemljišta, vrijednost građevine i vrijednost uređaja. Pri tome se ne radi o zbroju navedenih vrijednosti, već o

jedinstvenoj vrijednosti nekretnine koja obuhvaća sve svoje sastavne dijelove kao gospodarsku cjelinu.

(2) Tržišna vrijednost izgrađenih zemljišta može se utvrditi poredbenim putem iz kupoprodajnih cijena i uz pomoć poredbenih pokazatelja (pokazatelji prihoda i pokazatelji zgrade).

(3) U slučaju primjene poredbenih pokazatelja poredbena vrijednost dobiva se putem umnoška godišnjeg prihoda ili drugih odnosnih jedinica procjenjivane nekretnine s poredbenim pokazateljem. Poredbeni pokazatelji su prikladni ako se obilježja nekretnine korištenih nekretnina dovoljno podudaraju s obilježjima procjenjivane nekretnine pri čemu se mogu koristiti lokalno izvedeni poredbeni pokazatelji.

Poredbena metoda kod prodaje zemljišta i zgrada od strane javnopravnih tijela

Članak 38.

U slučaju da se radi o prodaji zemljišta i zgrada od strane javnopravnih tijela sukladno Priopćenju Komisije o elementima državne potpore kod prodaje zemljišta i zgrada od strane javnopravnih tijela (97/C 209/03) i da ne postoje poredbene kupoprodajne cijene za nekretninu koja je predmet procjene, dopušteno je u okviru poredbenog postupka koristiti najbolje ponude iz postupka ponude:

1. ako je proveden »kvalificirani ponudbeni postupak«
2. ako se mogu isključiti neuobičajene ili osobne okolnosti s najvećim odstupanjem od -20% u odnosu na najbolju ponudu i
3. ako se kupoprodaja može realizirati prema najboljoj obvezujućoj ponudi.

VII. PRIHODOVNA METODA

Općenito o prihodovnoj metodi

Osnove za utvrđivanje prihodovne vrijednosti

Članak 39.

(1) U prihodovnoj metodi prihodovna vrijednost se utvrđuje na temelju prihoda koji se postižu na tržištu (održivi prihodi). Ako su prihodovni odnosi u dogledno vrijeme podložni značajnim odstupanjima ili značajno odstupaju od prihoda koji se postižu na tržištu, prihodovna vrijednost može se utvrditi i na temelju periodički različitih prihoda.

(2) Prihodovna vrijednost izgrađenih zemljišta obuhvaća vrijednost zemljišta, vrijednost građevine i vrijednost uređaja.

(3) Prihodovna vrijednost može se utvrditi na temelju:

1. opće prihodovne metode (tzv. dvotračna prihodovna metoda),

2. pojednostavljene prihodovne metode (tzv. jednotračna prihodovna metoda) i [jednostavna kapitalizacija, pretpostavljamo ?](#)

3. prihodovne metode na temelju periodički različitih prihoda.

Inačice prihodovne metode

Opća prihodovna metoda

Članak 40.

(1) U općoj prihodovnoj metodi prihodovna vrijednost utvrđuje se na temelju postignutih prihoda na tržištu iz utvrđene vrijednosti zemljišta uvećane za kapitaliziranu razliku čistog prihoda i odgovarajućeg ukamaćivanja vrijednosti prema općenitom izrazu:

$$PV = (PG - VZ \times p) \times M + VZ; M = (q^n - 1) / q^n (q - 1); \\ q = 1 + (p/100)$$

PV = prihodovna vrijednost nekretnine; PG = čisti prihod građevine; VZ = vrijednost zemljišta; M = multiplikator; p = kamatna stopa nekretnine; n = predvidivi ostatak održivog vijeka korištenja građevine

(2) Za utvrđivanje iznosa ukamaćene vrijednosti zemljišta mjerodavna je kamatna stopa na nekretnine koja se uzima kao osnovica za kapitalizaciju. Kod utvrđivanja iznosa ukamaćene vrijednosti zemljišta ne uzimaju se u obzir djelomične površine koje se mogu samostalno koristiti.

(3) Opća prihodovna metoda primjenjuje se kad treba izračunati vrijednost građevina odvojeno od vrijednosti zemljišta na temelju budućeg prihoda. U tom slučaju vrijednost zemljišta se utvrđuje primjenom poredbene metode. Vrijednost zemljišta i vrijednost građevine zajedno daju prihodovnu vrijednost izgrađene građevne čestice.

Pojednostavljena prihodovna metoda

Članak 41.

(1) U pojednostavljenoj prihodovnoj metodi prihodovna vrijednost utvrđuje se iz kapitaliziranog čistog prihoda i utvrđene vrijednosti zemljišta koja se diskontira na dan vrednovanja uz izuzimanje vrijednosti samostalno iskoristivih djelomičnih površina prema općenitom izrazu:

$$PV = PG \times M + VZ / q^n ;$$

PV = prihodovna vrijednost nekretnine; PG = čisti prihod građevine; VZ = vrijednost zemljišta; M = multiplikator; n = predvidivi ostatak održivog vijeka korištenja građevine

(2) Pojednostavljena prihodovna metoda se također primjenjuje kad treba izračunati vrijednost građevina odvojeno od vrijednosti zemljišta na temelju budućeg prihoda, pri čemu se vrijednost samostalno iskoristivih djelomičnih površina mora uzeti u obzir u punome iznosu.

(3) U pojednostavljenoj prihodovnoj metodi diskontirana vrijednost zemljišta može se zanemariti kod predvidivog ostatka održivog vijeka korištenja građevina dužeg od 50 godina pa se izraz za jednotračnu prihodovnu metodu svodi na:

$$PV = PG \times M$$

PV = prihodovna vrijednost nekretnine; PG = čisti prihod građevine; M = multiplikator;

(4) U pojednostavljenoj prihodovnoj metodi diskontirana vrijednost zemljišta neće se zanemariti i umanjit će se za troškove uklanjanja kod predvidivog ostatka održivog vijeka korištenja građevina kraćeg od 20 godina, pa izraz za jednotračnu prihodovnu metodu glasi:

$$PV = PG \times M + (VZ - TU)/q^n ;$$

PV = prihodovna vrijednost nekretnine; PG = čisti prihod građevine; VZ = vrijednost zemljišta; TU = troškovi uklanjanja; M = multiplikator; n = predvidivi ostatak održivog vijeka korištenja građevine

Prihodovna metoda na temelju periodički različitih prihoda

Članak 42.

U prihodovnoj metodi na temelju periodički različitih prihoda, prihodovna vrijednost utvrđuje se iz ostvarivih čistih prihoda izvedenih iz vjerodostojnih podataka unutar razmatranog vremenskog razdoblja i ostatka vrijednosti katastarske čestice na kraju razmatranog vremenskog razdoblja. Periodički čisti prihodi kao i ostatak vrijednosti katastarske čestice diskontiraju se na dan vrednovanja.

Ukupni godišnji prihod i troškovi gospodarenja

Ukupni godišnji prihod

Članak 43.

(1) Stvarno postignuti prihodi kao i prihodi koji se postižu na tržištu u načelu se moraju utvrditi. Utvrđivanje stvarno postignutih prihoda i prihoda koji se postižu na tržištu provodi se prikazom bitnih podataka iz ugovora o zakupu ili najmu te prikazom postojećih odnosa zakupa i najma na tržištu.

[Ako imamo stvarni najam i ugovor o najmu za procjenjivanu nekretninu na koji se plaća porez zašto treba usporedne nekretnine?](#)

(2) Ako stvarno postignuti prihodi odstupaju od prihoda koji se postižu na tržištu, tada će se (privremena) prihodovna vrijednost utvrditi na temelju prihoda koji se postižu na tržištu.

(3) Prihodi od reklamnih površina moraju se posebno navesti i vrednovati.

[Nije jasno što ovo znači, kakve reklamne površine, valjda na fasadama ?](#)

(4) Privremena nepopunjenost kao i prihodi od prostorija koje se koriste za vlastite potrebe (primjerice prostorije koje su zbog osobnih razloga iznajmljene po nižoj cijeni), utvrđuju se prema prihodima koji se postižu na lokalnom tržištu.

(5) Kod zgrada kojima je svrha stvaranje prihoda, stambene i poslovne površine odvojeno se razmatraju te se odvojeno procjenjuju i dokumentiraju na temelju vlastitih ili zadanih obračuna (s navedenim izvorima).

(6) Raščlanjeni obračun prihoda prema vrsti građevine, katu i površini samostalni je prilog procjemenog elaborata.

Općenito o troškovima gospodarenja

Članak 44.

(1) Troškovi gospodarenja koji se utvrđuju u okviru prihodovne metode su redovito i održivo nastali izdaci.

(2) Troškovi gospodarenja se u načelu utvrđuju kao uobičajeni i građevini prikladni troškovi gospodarenja uzimajući u obzir predvidivi ostatak održivog vijeka korištenja prema iskustvenim stopama.

(3) Ako odstupanja između stvarnih i uobičajenih troškova gospodarenja utječu na prihodovnost građevine, moraju se dodatno uzeti u obzir prigodom procjene vrijednosti.

(4) Hipotekarni dugovi na nekretnini kao i druga plaćanja na temelju privatnopravnih obveza koja su nastala na nekretnini ne uračunavaju se u troškove gospodarenja, ali ih je potrebno navesti.

(5) Ako nije moguće izračunati troškove gospodarenja, takvi se troškovi utvrđuju na temelju iskustvenih stopa za gospodarenje sličnim nekretninama.

Nije jasno što je to Stopa za gospodarenje?

(6) U okviru procjene vrijednosti troškova gospodarenja nije dozvoljen pristup posebnog iznosa za otpis (amortizacija).

Nije jasno zašto, to je trošak na nekretnini?

Troškovi upravljanja nekretninom

Članak 45.

(1) Troškovi upravljanja nekretninom utvrđuju se prema vrsti nekretnine, podjeli predmeta procjene vrijednosti u korisne jedinice i odnosima na lokalnom tržištu.

(2) Tarife se mogu prikazati bilo kao omjer jedinice najma i unajmljene površine, odnosno kao postotak osnovnog najma.

Troškovi održavanja nekretnine

Članak 46.

(1) U troškove održavanja ulaze troškovi redovitog održavanja, izvanrednih radova i poboljšica prema posebnim propisima kojima se uređuje vlasništvo i druga stvarna prava i posebnim propisima kojima se uređuje gradnja.

(2) Zastoj u održavanju nekretnine potrebno je navesti u procjembenom elaboratu.

Rizik gubitka najamnine ili zakupnine

Članak 47.

Visina rizika gubitka najamnine i zakupnine ovisi o stanju i vrsti nekretnine kao i o položaju na lokalnom tržištu uz uzimanje u obzir predvidivog ostatka održivog vijeka korištenja.

Pogonski (režijski) troškovi

Članak 48.

Pogonski troškovi koji se razrezuju na korisnike ne odbijaju se od ukupnog godišnjeg prihoda. Ako se za korištenje nekretnine ili njezinih dijelova ne uzimaju nikakve naknade ili naknade odstupaju od uobičajenih, u obzir se uzimaju na tržištu ostvarivi budući prihodi.

Nije jasno što ako je cijena najma ugovorena sa režijskim troškovima koje pokriva najmodavac, najčešće slučaj u većim poslovnim zgradama?? I što je sa zajedničkim dijelovima, čišćenjem, sanitarijama i sl. koje najčešće održavaju i o kojima brinu najmodavci. Zašto to isključiti, nerealno se povećava čisti prihod ???

Kapitaliziranje i diskontiranje

Općenito o kapitaliziranju i diskontiranju

Članak 49.

(1) Kao osnovica za kapitaliziranje i diskontiranje koriste se koeficijenti sadašnje vrijednosti.

(2) Koeficijenti iz stavka 1. ovoga članka uključuju odgovarajući predvidivi ostatak održivog vijeka korištenja i odgovarajuću kamatnu stopu na nekretnine.

Vrijednost zemljišta i iznos ukamaćene vrijednosti zemljišta

Članak 50.

(1) Prilikom primjene potpune prihodovne metode čisti prihod se dijeli na udio vrijednosti zemljišta i na udio vrijednosti građevine na način da se čisti prihod umanjuje za iznos koji se dobije prikladnim ukamaćivanjem vrijednosti zemljišta (iznos ukamaćene vrijednosti zemljišta).

(2) Utvrđivanje iznosa ukamaćene vrijednosti zemljišta radi se na temelju za tu vrstu korištenja odgovarajuće kamatne stope na nekretnine.

(3) Prilikom utvrđivanja vrijednosti zemljišta koja je mjerodavna za iznos ukamaćene vrijednosti zemljišta potrebno je primijeniti sljedeća pravila:

1. ako je predmetna katastarska čestica prema svojoj veličini veća od površine koja služi za redovitu uporabu građevine i pri tome višak površine prema postojećim pravnim okolnostima ima mogućnost visokovrijednog samostalnog korištenja, tada se taj višak površine neće uzeti u obzir

2. ako doprinosi nisu plaćeni na dan vrednovanja ali se očekuje njihovo plaćanje u dogledno vrijeme, vrijednost zemljišta utvrđuje se kao da su doprinosi plaćeni.

Multiplikator

Članak 51.

(1) Multiplikator (M) za utvrđivanje prihodovne vrijednosti je određen u tablici iz Priloga 14. koja je sastavni dio ovoga Pravilnika, prema predvidivom ostatku održivog vijeka korištenja građevine i prikladne kamatne stope na pojedinu vrstu nekretnine.

(2) Korištenjem multiplikatora iz stavka 1. ovoga članka postupa se s faktorom sadašnje vrijednosti naknade u kojoj se anuitet plaća na kraju ugovorenog razdoblja odnosno na kraju održivog vijeka korištenja. Faktor sadašnje vrijednosti naknade može naći svoju primjenu i prigodom plaćanja anuiteta unaprijed koja se obavljaju mjesečno. U slučaju plaćanja anuiteta unaprijed za više mjeseci (primjerice tromjesečno, polugodišnje ili godišnje), mora se provesti prilagodba odgovarajućih multiplikatora.

Dodatci i odbitci

Članak 52.

(1) Ukoliko prihodi ili troškovi prema važećim propisima nisu još uzeti u obzir, poput prihoda iz posebnih korištenja građevina ili drugih nekretnina ili troškova zbog propuštenog održavanja (zastoj u održavanju) kao i utjecaja prihoda putem posebnih obveza iz zakupa ili najma, potrebno je u odnosu na prihodovnu vrijednost uzeti u obzir odgovarajuće dodatke ili odbitke.

(2) Ako su uočene građevinske štete ili nedostaci na građevini, tržišna vrijednost se treba utvrditi uzimanjem u obzir troškova njihovog uklanjanja kao i uzimanjem u obzir troškova za poboljšice, u tome se slučaju u odnosu na odgovarajuće planirano stanje građevine bez nedostataka utvrđuju:

1. prihodi koji se postižu na tržištu

2. troškovi gospodarenja koji se postižu na tržištu (poglavito visina troškova tekućeg održavanja) i

3. produženi predvidivi ostatak održivog vijeka korištenja na temelju poboljšica.

(3) Rezultat utvrđivanja tržišne vrijednosti se umanjuje za utvrđene troškove raščlanjene na mjere za tekuće održavanje i mjere za poboljšice.

(4) Troškovi tekućeg održavanja iznimno se uzimaju u obzir kao umanjenje prihodovne vrijednosti nekretnine u punome iznosu samo u slučaju poduzimanja nužnih mjera.

(5) U slučaju da se troškovi uklanjanja građevinskih šteta i nedostataka pojavljuju u natprosječnom iznosu, potrebno je provjeriti njihovu vjerodostojnost na temelju postojećeg stanja održavanja ili trenutnog uklanjanja.

VIII. TROŠKOVNA METODA

Općenito o troškovnoj metodi

Osnove za utvrđivanje troškovne vrijednosti

Članak 53.

(1) U troškovnoj metodi utvrđuje se troškovna vrijednost nekretnine iz troškovne vrijednosti građevina i vrijednosti zemljišta. Opći vrijednosni odnosi na tržištu nekretnina uzimaju se u obzir posebno primjenom koeficijenta za prilagodbu troškovne vrijednosti.

(2) Troškovna vrijednost građevina (bez vanjskih uređaja) proizlazi iz troškova gradnje uzimajući u obzir umanjenje vrijednosti zbog starosti građevina.

(3) Troškovna vrijednost vanjskih građevinskih uređaja i drugih vanjskih uređaja, ako nije uključena u vrijednost zemljišta, utvrdit će se na temelju iskustvenih stopa ili na temelju normalnih troškova gradnje.

(4) Procjene troškovnom metodom mogu se koristiti za utvrđivanje vrijednosti građevina ako su drugi pouzdani podatci nedostupni.

Vrijednost zemljišta u troškovnoj metodi

Članak 54.

Vrijednost zemljišta u pravilu se dobiva primjenom poredbene metode. Odredbe za neizgrađena zemljišta primjenjuju se na odgovarajući način.

Troškovi gradnje

Općenito o troškovima gradnje

Članak 55.

(1) Za utvrđivanje troškova gradnje množe se normalni troškovi gradnje prema površini, volumenu ili drugoj odnosnoj jedinici s brojem odnosnih jedinica građevine.

(2) Normalni troškovi gradnje su troškovi koji bi na tržištu nastali za građenje novih građevina. Pojedini dijelovi građevine, uređaji ili druge naprave koji nisu obuhvaćeni navedenim troškovima uzet će se u obzir dodatcima ili odbitcima ukoliko to odgovara uobičajenom poslovnom prometu. Normalnim troškovima gradnje pripadaju i obično nastali

uzgredni troškovi, osobito troškovi planiranja, izrade tehničke i projektne dokumentacije, stručnog nadzora građenja, ishođenje dozvola i doprinosi te troškovi koji su nužni za financiranje izgradnje. Iznimno se troškovi ugradnje građevinskih uređaja mogu utvrditi na temelju uobičajenih troškova gradnje pojedinih sastavnica.

(3) Normalne troškove gradnje se prilagođava cjenovnim odnosima na dan vrednovanja uz pomoć prikladnih indeksnih nizova za cijenu gradnje.

Nije navedeno gdje se objavljuju prikladni indeksi gradnje?? Zašto jednostavno ne možemo koristiti neki etalon koji će se objavljivati kao i danas MGIPU ili podatke iz Biltena IGH koje su nerealno niske cijene ili.....

(4) Normalni troškovi gradnje obuhvaćaju uobičajene troškove gradnje u određenom razdoblju uključivo iznos odgovarajuće stope poreza na dodanu vrijednost u odnosu na vrstu građevine, godinu izgradnje i standard gradnje procjenjivane građevine. Prilikom korištenja normalnih troškova gradnje iz zemalja Europske unije potrebno je primarno uzeti u obzir razlike u visini poreza na dodanu vrijednost u odnosu na stope koje su propisane u Republici Hrvatskoj.

Nije samo PDV različit , cijena građenja se ne može uzimati iz njemačkih propisa , što se može provjeriti usporedbom dodatka iz njemačkog Pravilnika WERT R 2006 br.7 i našeg Biltena IGH o vrijednosti radova u građevinarstvu (izlazi kvartalno)

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

Vrijednost građevina na dan vrednovanja

Članak 56.

(1) Za procjenu vrijednosti građevina koriste se normalni troškovi gradnje koji bi za gradnju novih građevina nastali na dan vrednovanja.

(2) Procjena vrijednosti građevine može se utvrditi:

1. na temelju normalnih troškova gradnje ili
2. prema stvarno nastalim troškovima gradnje.

(3) Prilikom procjene vrijednosti građevina prednost ima trošak gradnje na temelju normalnih troškova gradnje.

Nije obrazloženo Zašto ??

(4) Preduvjet za primjenu stavka 3. ovoga članka je dostupnost prikladnih normalnih troškova gradnje. Prikladni su oni normalni troškovi gradnje koji se dovoljno podudaraju s procjenjivanom građevinom prije svega u odnosu na vrstu građevine, građevne materijale, tehnologiju izvođenja radova i opremu.

(5) Za utvrđivanje troškovne vrijednosti građevine normalni troškovi gradnje izraženi prema jedinici površine ili volumena množe se s površinskim ili prostornim sadržajem procjenjivane građevine.

(6) U slučaju poznate buduće prenamjene dijela građevine, procjena troškovnom metodom se ograničuje samo na one dijelove građevine koje će se koristiti na postojeći način.

Ako na primjer imamo dozvolu u kojoj se predviđa rekonstrukcija postojeće zgrade. Dio koji se neće rekonstruirati procjenjujemo troškovnom metodom, a ono što će se prenamjeniti???

(7) Prilikom provjere ranijeg korištenja građevine u slučaju dogradnje u obzir se uzimaju troškovi djelomičnog rušenja, odvoza, čišćenja, osiguranja građevine kao i novčani dobitci uklonjenih dijelova građevine.

Nije jasno što znači rečenica „prilikom provjere ranijeg korištenja građevine u slučaju dogradnje“ ??? Kad provjeravamo ranije korištenje u slučaju dogradnje pa onda to procjenjujemo??

Uzgedni troškovi

Članak 57.

(1) Uzgedni troškovi nastaju: planiranjem, izradom tehničke i projektne dokumentacije, provođenjem stručnog nadzora nad građenjem, ishodenjem dozvola i podmirenjem doprinosa, te troškovima koji su nužni za financiranje izgradnje.

(2) U slučaju da je nekretnina stečena radi gradnje u uzgedne troškove ubrojiti će se: troškovi posrednika u prometu nekretnina, troškovi javnog bilježnika, porez na promet nekretnina, procjena vrijednosti nekretnine, katastarske izmjere, troškovi priključaka, troškovi oslobađanja nekretnine od stvari i osoba, troškovi osiguranja gradnje i drugi troškovi koji nisu uključeni u normalne troškove gradnje.

Ništa od ovog ne utječe na prometnu vrijednost, sve je sadržano u etalonu i nema veze sa prometom, kao niti cijela troškovna metoda koja utječe na prometnu vrijednost u najmanjem omjeru.

Indeksni nizovi za cijenu gradnje

Članak 58.

Indeksni nizovi za cijenu gradnje mogu se utvrditi na temelju dostupnih podataka o kretanju normalnih troškova gradnje, vrijednosti etalona ili druge pogodne jedinice.

Umanjenja vrijednosti

Općenito o umanjenju vrijednosti zbog starosti građevine

Članak 59.

(1) Na temelju normalnih troškova gradnje, prikladnih indeksnih nizova za cijenu gradnje i odgovarajućih korekcijskih faktora utvrđuje se cijena gradnje novih građevina. U slučaju da se radi o starijim građevinama vrijednost istih se utvrđuje umanjnjem u odnosu na starost.

Nije jasno što je to?? Izrazi su neprecizno pojašnjeni

(2) Umanjenje vrijednosti zbog starosti građevine utvrđuje se uzimanjem u obzir odnosa između predvidivog ostatka održivog vijeka korištenja građevine i održivog vijeka korištenja za pojedinu vrstu građevine, pri čemu se kao osnovica uzima ravnomjerno umanjnje vrijednosti kao postotak troška gradnje. Umanjenje je potrebno obrazložiti prilikom izračuna.

Do sada smo primjenjivali vrlo jednostavnu formulu za određivanje starosti konstrukcije koja se pokazala apsolutno točna, iako je napisana 1984 u sklopu Uredbe o eksproprijaciji . Njome smo vrlo jednostavno dobivali koeficijent za umanjnje vrijednosti konstrukcije prema stvarnoj starosti i vjerovatnom vijeku trajanja, neznam zašto ono što je dobro i uvriježeno mijenjati. Svi procjenitelji rade po tome punih 30 godina i točno izračunavaju umanjnje, provjereno i po vašim tabelama.

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

Održivi vijek korištenja i ostatak održivog vijeka korištenja građevine

Članak 60.

(1) Održivi vijek korištenja i predvidivi ostatak održivog vijeka korištenja građevina utvrđuje se prema članku 17. ovoga Pravilnika.

(2) U slučaju procjene vrijednosti naknadnih ulaganja u građevinu, koriste se podaci održivog vijeka korištenja građevinskih elemenata iz tablice u prilogu 15. koja je sastavni dio ovoga Pravilnika.

Umanjenje vrijednosti građevina zbog građevinskih nedostataka i šteta

Članak 61.

(1) Građevinski nedostaci 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.

Opisi struke koji su općepoznati nije ih potrebno ispisivati

(2) 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. Isto kao prethodne primjedbe

(3) Umanjenje vrijednosti zbog građevinskih nedostataka i šteta se primjenjuje samo ako se ti utjecaji nisu već uzeli u obzir.

(4) Umanjenje vrijednosti zbog građevinskih nedostataka i/ili šteta uzima se u obzir na jedan od sljedećih načina:

1. umanjenjem utvrđenog troška gradnje
2. odgovarajućim umanjenjem predvidivog ostatka održivog vijeka korištenja
3. odbitkom troškova uklanjanja šteta.

(5) Kod načina opisanog u stavku 4. podstavku 3. ovoga članka, treba paziti da umanjenje ne bude veće od vrijednosnog udjela dijela građevine u ukupnoj vrijednosti građevine. U pravilu se i kod utvrđivanja troškova uklanjanja šteta treba voditi vrijednosnim odnosima na dan vrednovanja.

(6) Odabir postupka za utvrđivanje građevinskih nedostataka i/ili šteta ovisi o okolnostima pojedinog slučaja i mora se razmatrati iz perspektive dobrog gospodarara. Dvostruka umanjena nisu dopuštena te se takova umanjena neće uzimati u obzir prilikom izračuna.

Druge okolnosti koje utječu na vrijednost građevina

Članak 62.

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:

1. gospodarsko umanjenje vrijednosti
2. natprosječno tekuće održavanje
3. značajno odstupanje stvarnog od mjerodavnog načina korištenja.

Gospodarsko umanjenje vrijednosti građevina

Članak 63.

(1) 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.

(2) Za gospodarsko umanjenje vrijednosti građevina kao odbitak u obliku postotka u obzir se uzimaju sljedeće okolnosti:

1. vremenski ili svrhom uvjetovano građevinsko oblikovanje kod građevina javne ili gospodarske namjene

2. neprimjerena izgradnja i tlocrt građevine, neprimjereni razmještaj građevina na katastarskoj čestici

Nije jasno što to znači, ako građevine imaju dozvolu za gradnju što mi možemo komentirati neprimjeren razmještaj, plan ga je dozvolio

3. promjena strukture, što podrazumijeva svrhovito otuđivanje kojim nije više zajamčeno ispunjavanje funkcija na temelju oblikovanja i starosti građevine

Loš prijevod, nejasno potpuno, potrebno je pojasniti

4. gospodarsko zastarijevanje.

Što to znači gospodarsko zastarijevanje? Potrebna jasna definicija, zbog migućih pogrešnih tumačenja!

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

Značajno odstupanje stvarnog od mjerodavnog korištenja građevine

Članak 64.

Ako postoji jasno uočljiv nerazmjer između stvarnog korištenja i pravno dozvoljenog korištenja građevine, odnosno tipično korištenje će se putem mogućnosti korištenja nekretnine stvarno ograničiti ili će stvarno korištenje prekoračiti zakonom dozvoljeno korištenje, tada se ta odstupanja uzimaju u obzir umanjenjem ili povećanjem ukupne vrijednosti nekretnine, a sve je potrebno potanko obrazložiti u procjembenom elaboratu. Visina umanjenja ili povećanja osobito zbog mjere nerazmjera ili zbog predvidivog ostatka održivog vijeka korištenja ovisi o predmetnoj građevini.

Nije jasno: što to znači, legalitet ili stan u poslovnom prostoru ili poslovni prostor u stanu ili

Vrijednost vanjskih uređaja i opreme

Članak 65.

(1) Vrijednost vanjskih uređaja i opreme utvrđuje se u pravilu na temelju komercijalnih ponuda dobavljača.

Da li to znači da procjenjujemo pokretnine na objektu??

(2) Vrijednosni udjel uređaja i opreme uzima se u obzir samo ako nije već uzet u obzir kod utvrđivanja normalnih troškova gradnje.

Povećanja vrijednosti nekretnine

Ulaganja trećih osoba koja podižu vrijednost nekretnine

Članak 66.

(1) 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:

1. investicijski troškovi prema godini izgradnje razdvojeno s podacima o vrsti građevinskih zahvata
2. investicijski zahtjevi
3. investicijska vrijednost.

(2) Ako nije suprotno odredbama ugovora, te ako su u dovoljnoj mjeri dostupni podaci, investicijska vrijednost je razlika između vrijednosti nekretnine uzimajući u obzir investiciju i vrijednosti iste nekretnine bez uzimanja u obzir investicije na isti dan vrednovanja. Izračun investicijske vrijednosti se jednako odnosi prilikom utvrđivanje tržišne vrijednosti nekretnina poredbenom, prihodovnom i troškovnom metodom.

Primjerom potkrijepiti, potpuno nejasno!

IX. PROCJEMBENI ELABORAT

Moli se primjerak jednog elaborata procjene po svakoj vrsti nekretnina i po svakoj metodi procjenjivanja

Elementi procjembenog elaborata

Članak 67.

(1) Elementi procjembenog elaborata su: zadatak, svrha, osnovica, metoda i postupak, podaci, zaključak i uporaba dokumenta.

(2) Zadatak iz stavka 1. ovoga članka izdaje naručitelj procjembenog elaborata, a obuhvaća prostornu identifikaciju nekretnine, dan vrednovanja i dan kakvoće.

(3) Svrha iz stavka 1. ovoga članka odnosi se na vrstu pravnoga posla zbog kojega se izrađuje procjembeni elaborat.

(4) Osnovica iz stavka 1. ovoga članka odnosi se na osnovicu za vrednovanje.

(5) Metoda i postupak iz stavka 1. ovoga članka odnose se na metode i postupke koji su propisani ovim pravilnikom.

(6) Podaci iz stavka 1. ovoga članka odnose se na podatke koji su korišteni prigodom procjene vrijednosti nekretnine.

(7) Zaključak iz stavka 1. ovoga članka odnosi se na konačni sud o procijenjenoj vrijednosti nekretnine.

(8) Uporaba dokumenta iz stavka 1. ovoga članka odnosi se na vrstu isprave koja će se sastaviti na temelju izrađenog procjemenog elaborata.

Oblik i sadržaj procjemenog elaborata

Članak 68.

(1) Oblik i sadržaj procjemenog elaborata obuhvaća:

1. naslovnici s općim podacima o procjenjivanoj nekretnini, svrsi i ovlaštenom sudskom vještaku za procjenu nekretnina odnosno ovlaštenom sudskom procjenitelju

2. ovlaštenje

3. popis primijenjenih propisa te korištene stručne i znanstvene literature

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

5. rezultate očevida s priloženim karakterističnim fotografijama, stvarnim stanjem procjenjivane nekretnine, obilježjima okolnih nekretnina i drugim odlučnim činjenicama

6. utvrđivanje kakvoće procjenjivane nekretnine pomoću taksativnog nabranja obilježja nekretnine koja utječu na vrijednost

7. prikaz općih vrijednosnih odnosa na tržištu nekretnina

8. prikaz i analiza pribavljenih podataka uz navođenje izvora

9. obrazloženje za odabir metode

10. međuvremensko izjednačenje, interkvalitativno izjednačenje odnosno druge analize sukladno općim vrijednosnim odnosima na tržištu nekretnina, kakvoći nekretnine i odabranoj metodi i postupku

11. statističku obradu i izračun s isključivanjem neuobičajenih okolnosti

12. zaključak s mjestom izrade, datumom izrade, potpisom i pečatom izrađivača

13. priloge koji bi nepotrebno opterećivali procjemeni elaborat ali su od značaja za jasno i transparentno prezentiranje procjemenog elaborata s potrebnom tehničkom i pravnom dokumentacijom (projekti, lokacijske informacije, izvadci iz prostornih planova, građevinske i lokacijske dozvole, uvjerenja, potvrde, izjave i druge isprave) te pomoćne izračune za utvrđivanje nužnih podataka ako su isti izvedeni za potrebe procjenjivane nekretnine.

(2) Popis izvora primijenjenih propisa te stručne i znanstvene literature u procjembenom elaboratu iz stavka 1. podstavka 3. ovoga članka može se navesti u podnožju teksta ili na kraju poglavlja, sa ciljem moguće provjere.

(3) Radi preglednosti navođenja izvora iz stručne i znanstvene literature potrebno je koristiti jednoobrazni format:

(r. br.) prezime i prvo slovo imena autora (godina izdavanja knjige) naslov knjige, redni broj izdanja, izdavač, mjesto izdavanja knjige, stranica na koju se poziva.

(4) Format iz stavka 3. ovoga članka treba prilagoditi korištenom izvoru: časopis i pojedinačni članak, zbornik radova sa seminara i pojedinačni rad ili Web stranica uz navođenje adrese u cijelosti i datum pristupa.

(5) Iskazivanje procijenjenih vrijednosti provodi se zaokruživanjem:

a) vrijednosti do 100.000,00 kn na cijele stotice;

b) vrijednosti od 100.000,00 kn do 1.000.000,00 kn na cijele tisućice;

c) vrijednosti veće od 1.000.000,00 kn na cijele deset tisućice.

(6) Procjembeni elaborat mora biti uvezan s numeriranim stranicama.

Izrada procjembenog elaborata za procjenu naknade za izvlaštene nekretnine

Članak 69.

(1) U slučaju da se procjembeni elaborat izrađuje za procjenu vrijednosti naknade za potpuno izvlaštenu nekretninu, za procjenu naknade za ustanovljenje zakupa i za procjenu naknade za ustanovljenje služnosti, za svaku katastarsku česticu odnosno nekretninu izradit će se zasebni procjembeni elaborat.

(2) U pravilu sve procjembene elaborate za sve katastarske čestice odnosno nekretnine iz stavka 1. ovoga članka izradit će isti ovlašteni sudski vještak za procjenu nekretnina ili ovlašteni sudski procjenitelj.

(3) Stavci 1. i 2. ovoga članka primjenjuju se kod izrade procjembenih elaborata za određivanje naknade i u sporazumnom rješavanju pitanja stjecanja prava vlasništva određene nekretnine koja se može izvlastiti.

X. ZAVRŠNA ODREDBA

Članak 70.

Ovaj Pravilnik stupa na snagu prvoga dana od dana objave u »Narodnim novinama«.

Gdje je prijelazna odredba da se primjena Uredbe o procjeni vrijednosti nekretnina i Pravilnika o metodologiji procjene vrijednosti nekretnina odgodi za 6 mjeseci dok se sukladno st.6 čl.196. Zakona o prostornom uređenju ne donese Uredba o načinu prikupljanja

podataka i njihove evaluacije. Za vrijeme navedene odgode proveli bi se potrebni edukativni seminari radi upoznavanja sudskih vještaka i procjenitelja sa obvezom primjene navedenih propisa i s pripremom sustava edukacije i certificiranja vještaka za procjene vrijednosti nekretnina?

Klasa: 360-01/13-01/148

Urbroj: 531-01-14-89

Zagreb, 26. lipnja 2014.

Ministrica
**Anka Mrak-
Taritaš, dipl.
ing. arh., v. r.**

PRILOG 1.

KOEFICIJENTI KORISNE VRIJEDNOSTI POVRŠINA

A) KOEFICIJENTI ZA OBRAČUN KORISNIH VRIJEDNOSTI POVRŠINA – STAMBENI PROSTORI

STAMBENI PROSTOR	koeficijent
visina $\geq 2,6$ m, $< 5,0$ m	1,00
visina $\geq 2,2$ m $< 2,6$ m	0,90
visina $\geq 1,5$ m $< 2,2$ m	0,75
visina $\geq 0,30$ m $< 1,5$ m	0,30
visina $\geq 5,0$ m	1,50
Galerija u stanu (prostor otvoren prema ostatku stana, ovisno o visini množi se sa gornjim pripadajućim koeficijentima)	0,75
SPREMIŠTA	koeficijent
visina $\geq 2,2$ m, $< 5,0$ m	0,50
visina $\geq 1,0$ m $< 2,2$ m	0,35
visina $\geq 0,30$ m $< 1,0$ m	0,15
visina $\geq 5,0$ m	0,75
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 (natkriveni vanjski prostor spojen na stan ograđen s najmanje dva vanjska zida zgrade pune visine)	0,75

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 tako proizašlih površina**

PARKIRALIŠTA i GARAŽNA MJESTA (minimalne svijetle visine $\geq 2,2$ m)	koeficijent
parking mjesto na vanjskoj nenatkrivenoj 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

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

Za dio garaže svijetle visine $\geq 1,0$, $< 2,2$ m već postojeći koeficijent množi se s $k=0,75$

Za dio garaže svijetle visine $\geq 0,3$, $< 1,0$ 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 $k=+0,2$

B) KOEFICIJENTI ZA OBRAČUN KORISNIH VRIJEDNOSTI POVRŠINA – POSLOVNI PROSTORI [Primjer izračuna u elaboratu ,traži se](#)

Spremišta poslovnih prostora obračunavaju se po istom modelu kao spremišta stanova.

Terase, pred vrtovi, balkoni i loggie poslovnih prostora obračunavaju se po istom modelu kao terase, pred vrtovi, balkoni i loggie stanova.

Parkirališta i garažna mjesta poslovnih prostora obračunavaju se po istom modelu kao parkirališta i garažna mjesta stanova

I. POSLOVNI PROSTORI U STAMBENO-POSLOVNIM GRAĐEVINAMA	koeficijent
Poslovni prostori uredske namjene imaju isti koeficijent kao i trgovačko-ugostiteljsko-javne namjene	
visina $\geq 2,6$ m, $< 4,0$ m	1,00
visina $\geq 1,5$ m $< 2,6$ m	0,75
visina $\geq 0,30$ m $< 1,5$ m	0,30
visina $\geq 4,0$ m	1,50
Galerija u poslovnom prostoru (prostor otvoren prema ostatku poslovnog prostora, ovisno o visini množi se sa gornjim pripadajućim koeficijentima))	0,75
II. POSLOVNI PROSTORI U POSLOVNIM GRAĐEVINAMA	koeficijent
II.a. UREDSKA NAMJENA	
visina $\geq 2,6$ m $< 5,0$ m	1,00
visina $\geq 1,0$ m $< 2,6$ m	0,75
visina $\geq 0,30$ m $< 1,0$ m	0,30
visina $\geq 5,0$ m	1,50
II.b. TRGOVAČKO-UGOSTITELJSKA NAMJENA (uključivo sve komercijalne sadržaje s javnim radom sa strankama)	
visina $\geq 2,6$ m $< 6,0$ m	1,50
visina $\geq 1,0$ m $< 2,6$ m	1,00
visina $\geq 0,30$ m $< 1,0$ m	0,50
visina $\geq 6,0$	2,00
II.c SKLADIŠNA/SERVISNA / PROIZVODNA NAMJENA	
visina $\geq 2,6$ m $< 5,0$ m	0,50
visina $\geq 1,0$ m $< 2,6$ m	0,35
visina $\geq 0,30$ m $< 1,0$ m	0,15
visina $\geq 5,0$ m $< 8,0$ m	0,75
visina $\geq 8,0$ m	1,00

U poslovnim građevinama kombiniranih sadržaja – sanitarni čvorovi i uredski prostori unutar skladišno/proizvodno/servisne namjene obračunavaju se s istim koeficijentima kao za uredske prostore

RADNO-MANIPULATIVNE POVRŠINE	koeficijent
radne/manipulativne površine ispred objekta – asfaltna/betonirana/opločena površina (npr. ispred skladišta)	0,10

Prema: STANDARDIZACIJA ODREĐIVANJA KOEFICIJENATA ZA OBRAČUN KORISNIH POVRŠINA I KORISNIH VRIJEDNOSTI POVRŠINA – prijedlog HDSV

PRILOG 2.

KOEFICIJENTI ZA PRERAČUNAVANJE VRIJEDNOST SLUŽNOSTI PUTA

Vrijednost služnosti puta računa se prema sljedećoj jednadžbi:

$$B = R \frac{1}{q-1}$$

gdje je:

B – utvrđeni iznos naknade (renta)

R – godišnji obrok (anuitet)

p – kamatna stopa na nekretnine

$q = 1 + p/100$

OPIS PRAVA			KOEFICIJENTI ZA PRERAČUNAVANJE u zoni stambene namjene (planske oznake S) i mješovite – pretežito stambene namjene (planske oznake M1)		KOEFICIJENTI ZA PRERAČUNAVANJE u zoni mješovite – pretežito poslovne namjene (planske oznake M2) te u ostalim zonama namijenjenih gospodarskim aktivnostima (planske oznake G, K, I)	
Vrsta služnosti puta	Sadržaj ovlaštenja	Stupanj okrnjenosti	Postotak umanjenja	Koeficijent za preračunavanje	Postotak umanjenja	Koeficijent za preračunavanje
	a	i	a	e	a	e
Pravo staze	Hodati tom stazom te tako tuda k sebi puštati	Ne postoji uopće ili je slabog intenziteta i opsega	10-30	0,10-0,30	10-20	0,10-0,20

	druge ljude					
Pravo kolnika (obuhvaća i pravostaze)	Voziti se po poslužnoj nekretnini jednom ili više zaprega, motornim vozilom i biciklom	Umjerenog je intenziteta i opsega	30-70	0,30-0,70	20-55	0,20-0,55
Pravo prometa u mirovanju (obuhvaća i pravostaze i pravokolnika)	Parkirati motorna vozila i bicikle na poslužnoj nekretnini	Snažnog je intenziteta i opsega	70-80	0,70-0,80	55-80	0,55-0,80

PRILOG 3.

KOEFICIJENTI ZA PRERAČUNAVANJE VRIJEDNOSTI SLUŽNOSTI VODOVA

Stupanj okrnjenosti	Zona stambene namjene (planske oznake S) i mješovite – pretežito stambene namjene (planske oznake M1)		Zona mješovite – pretežito poslovne namjene (planske oznake M2) te ostala zemljišta namijenjena gospodarskim aktivnostima (planske oznake G, K1, K2 i T)	
	Postotak umanjenja	Koeficijent za preračunavanje	Postotak umanjenja	Koeficijent za preračunavanje
Ne postoji uopće ili minimalno ograničava ostala korištenja	10-30	0,10-0,30	10-20	0,10-0,20
Djelomično ograničava ostala korištenja	30-70	0,30-0,70	20-55	0,20-0,55
Snažno ograničava ostala korištenja	70-80	0,70-0,80	55-80	0,55-0,80

PRILOG 4

ORIJENTACIJSKI ODNOSI VRIJEDNOSTI ZEMLJIŠTA OVISNO O SPREMNOSTI ZA GRADNJU

Kategorije zemljišta	Udjel vrijednosti u postotcima
I	100%
II	50-80%
III	25-60%

Prema: Krtalić V. (2007) Načela procjene tržišne vrijednosti nekretnina, I, HDSV, Zagreb, str. 40.

PRILOG 5.

KOEFICIJENT POVOLJNOSTI STAMBENOG PROSTORA U VIŠESTAMBENOJ ZGRADI

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

$$K_p = ax_k + bx_{k_0} + cx_{k_{gps}} + dx_{k_{uo}} + ex_{k_{sks}}$$

Postoci udjela pojedinih koeficijenata u koeficijentu K_p :

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

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

$$K_p = 0,28x_k + 0,09x_{k_0} + 0,22x_{k_{gps}} + 0,27x_{k_{uo}} + 0,14x_{k_{sks}}$$

k_k = KOEFICIJENT KATNOSTI STANA

etaža	podrum	prizemlje	zadnja etaža	I kat – predzadnja etaža
k_k	0,84	0,92	1,00	1,08

k_0 = KOEFICIJENT ORIJENTACIJE STANA

orijentacija stana	jednostrano	ugaono-dvostrano	dvostrano-poprečno
k_0	0,92	1,00	1,08

k_{gps} = KOEFICIJENT GEOGRAFSKOG POLOŽAJA STANA (dnevnog boravka)

položaj stana	sjever, sjeverozapad ili sjeveroistok	istok ili zapad	jug, jugozapad ili jugoistok
k_{gps}	0,92	1,00	1,08

k_{uo} = KOEFICIJENT UTJECAJA OKOLIŠA (pogled na zelenilo, urbani okoliš)

položaj stana	ispod standarda	prosječni standard	optimalni standard
k_{uo}	0,92	1,00	1,08

k_{sks} = KOEFICIJENT UTJECAJA SMANJENOG KOMFORA STANOVANJA (prolaz ispod zgrade, blizina kotlovnice, trafostanice, susjedne građevine, usjeka, zasjeka)

položaj stana	pod utjecajem	nije pod utjecajem
k_{sks}	0,50	1,00

Prema: Bezjak S., Horvat B., Krtalić N. (2002) Program vrednovanja stambenog prostora u višekatnim zgradama, IGH

PRILOG 6.

UTJECAJ BUKE NA VRIJEDNOST NEKRETNINE

Smanjenje vrijednosti zemljišta u % za povećanje razine buke za 1dB preko dozvoljene razine	Gustoća izgrađenosti promatranog područja		
	vrlo visoka	visoka	niska
Područje stambene namjene	1,3	3,5	3,3
Područje mješovite namjene	0,6	1,5	1,4

Prema: Scholland u Kleiber W. (2010) Verkehrswertermittlung von Grundstücken, VI, Bundesanzeiger Verlag GmbH, Köln, str. 831.

PRILOG 7.

UTJECAJ ZAGAĐENJA ZRAKA NA VRIJEDNOST NEKRETNINE

Utjecaj	Smanjenje vrijednosti nekretnine
nizak	do 10%
srednji	10 – 20%
velik	20 – 35%

izrazito velik

> 35%

Prema: Seiser F. J., Kainz F. (2011) Der Wert von Immobilien, I, Seiser+Seiser Immobilien Consulting GmBh, Graz, str. 821.

PRILOG 9.**ODRŽIVI VIJEK KORIŠTENJA GRAĐEVINA**

Vrsta/korištenje zgrada	Napomena/primjer
Lagane konstrukcije	napuhane konstrukcije Što su to napuhane konstrukcije
Benzinske postaje	
Spalionice otpada	
Kontejnerske građevine	
Lagane konstrukcije	nadstrešnice
Lagane konstrukcije	spremišta od valovitog lima i drvene konstrukcije
Crpne stanice, transformatorske i rasklopno-uklopne stanice	
Uređaji za pročišćavanje	komunalni
Sportske i rekreacijske građevine	otvoreni bazeni sa skakaonicom
Građevine za parkiranje motornih vozila	garaže s pojedinačnim boksovima
Sportske i rekreacijske građevine	Zatvoreni bazeni, dvorane za klizanje/tenis
Proizvodne građevine, radionice (proizvodnja, obrada, skladištenje)	masivne, uobičajene
Hale	masivne
Građevine za parkiranje motornih vozila	skupne garaže, podzemne/nadzemne garaže
Domovi za starije osobe	
Zatvorene tržnice	masivne
Sportske i rekreacijske građevine	gimnastičke i sportske dvorane
Hoteli	
Komunalne zgrade	vatrogasni domovi, društveni i omladinski domovi, centri za razonodu
Upravne i uredske zgrade	također i zgrade banaka, osiguravajućih društava, vijećnice

Robne kuće	
Bolnice, klinike, lječilišta	
Mješovite zgrade	mješovito korištene stambene i poslovne zgrade s udjelom do 80%
Stambene i poslovne zgrade	socijalna stanogradnja
Jednoobiteljske i dvoobiteljske kuće	montažne kuće
Škole	svih vrsta
Stambene i mješovite zgrade	zgrade s pretežitom najamnima i stanovima u
Crkve, kapele	
Obiteljske kuće	gradnja na licu mjesta, masivna gradnja
Obiteljske kuće	reprezentativna gradnja (vile)
Stambene i poslovne zgrade	klasične urbana gradnja (u gradovima 19. st.)

PRILOG 10.

PREDVIDIVI OSTATAK ODRŽIVOG VIJEKA 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.

Postupak se provodi u dva koraka pomoću FK matrice i pripadne tabele s predvidivim ostatkom održivog vijeka korištenja (OOVK), pri čemu treba obratiti pažnju na sljedeće:

- Zgradu koja se ocjenjuje treba na dan vrednovanja – barem još za kraće vrijeme – koristiti u skladu s njenom namjenom ili takvo korištenje treba biti moguće;
- FK 5 se ne odnosi na zgrade koje se ne mogu koristiti ili koje su spremne za rušenje i za koje ne može vrijediti ostatak održivog vijeka korištenja;
- Za odabrani FK vrijedi najlošija klasifikacija prema svim kriterijima iz matrice;
- Srednje vrijednosti (međuvrijednosti) klasifikacija moguća su unutar pojedinog kriterija, ali ne preko tih kriterija. Navedeno znači da smanjenu stabilnost nije moguće kompenzirati dobrom lokacijom, ili lošu organizaciju prostora nije moguće kompenzirati kroz kvalitetno građevinsko stanje zgrade i sl.

Poseban slučaj predstavlja rekonstrukcija zgrade kod koje se u potpunosti vadi jezgra zgrade i preostali omotač se nanovo ispunjava. U tom bi se smislu moglo govoriti o »novoj gradnji«. Međutim, ne može se usvojiti da je u ovom slučaju trenutak rekonstrukcije zamjenska godina izgradnje.

U pogledu preostalih građevnih elemenata, koji čine razlikovni faktor od potuno nove gradnje, potrebno je zamjensku godinu izgradnje odrediti na način da se od mjerodavne godine rekonstrukcije zgrade:

a) odbije 10 posto održivog vijeka korištenja (OVK) ako ostanu sačuvani temelji i nosivi zidovi, ili

b) odbije 15 posto održivog vijeka korištenja (OVK) ako ostane sačuvan i krov i konstrukcija ploča.

Ako ova pojednostavljena procjena prema datostima nije moguća ili je prenesigurna, rezultat se može unaprijediti, odnosno produbiti gospodarskom i građevinskom analizom zgrade uz obuhvaćanje daljnjih kriterija.

PRILOG 13.

ORIJENTACIJSKE STOPE KAPITALIZACIJE

Stambena namjena:

obiteljske kuće 2,0 – 3,0 %

višestambene zgrade 3,0 – 5,0 %

poslovna namjena:

poslovni prostori 4,5 – 6,0 %

poslovne zgrade 5,0 – 6,0 %

trgovački centri 5,0 – 6,0 %

robne kuće 5,5 – 6,5 %

javne garaže 6,0 – 7,0 %

skladišne hale 6,0 – 7,0 %

benzinske crpke 6,5 – 8,0 %

logistički centri 6,5 – 8,0 %

proizvodne građevine 6,5 – 8,0 %

posebna namjene:

hoteli 6,0 – 7,0 %

gastonomija 6,0 – 7,0 %

rehabilitacija, domovi 6,0 – 7,0 %

klinike 6,5 – 7,5 %

sport, rekreacija, zabava 7,0 – 8,0 %

**** neprimjenjivo u našim uvjetima, visok rizik ulaganja, cijena mora biti vrlo niska i stopa vrlo visoka da bi se realizirala kupoprodaja**

Za nekretnine u velikim gradovima i na posebno dobrim položajima, s novo uređenim prostorima:

stanovi 4,0%

uredi 5,0%

lokali 5,5%

robne kuće 5,5%

Prilagodavanje stopa kapitalizacije od prosječnih podataka

prema položaju nekretnine: jako dobar do visoko vrijedan, ograničeni rizici dobar do jako dobar, prosječni rizici slab do dobar, povećani rizici	-0,5 do -1,0 % 0,0% +0,5 do +1,0%
kvaliteta građevine (iskoristivost, trajnost, atraktivnost ...): naročito dobra prosječna naročito loša	do -0,5% 0,0% do +1,0%
rizik naplate najamnine/zakupnine: nizak rizik prosječan rizik povećan rizik	do -0,5% 0,0% do +1,0%
gospodarska situacija: naročito dobra prosječna naročito loša	do -0,5% 0,0% do +1,0%
razvojni potencijal nekretnine: ne postoji uočljiv visok	0,0% do -1,0% do -2,0%

MIŠLJENJE

Propis je donesen preuranjeno. Potpuna izmjena dosadašnjeg pristupa procjenjivanju nekretnina u RH zasluzuje bolju pripremu .

Propis koji je prepisan i na koji se izrađivač poziva – Njemačka uredba iz 2010 prati pravilnik WERT R 2006 , koji izrađivač ne spominje u dostavljenim materijalima. Taj pravilnik ima 21 dodatak , iz kojih se vrlo jasno vide razlike između našeg i njemačkog zakonodavstva.

Sadržaj dodataka Pravilnika WRT R 2006 prema brojevima :

1. Vrednovanje neizgrađenog zemljišta (obrazac /špranca koji se samo ispunjava)
2. Vrednovanje izgrađenog zemljišta (obrazac /špranca koji se samo ispunjava)
3. Troškovi upravljanja koji su podjeljeni na administrativne troškove, troškove održavanja i troškove mogućeg gubitka najma sa iskazom vrijednosti u €/m² .Taksativno su navedena sniženja i slučajevi mogućih sniženja troškova u €/m.

PRIMJER / na godišnjoj razini

Administrativni troškovi - prosjek

240,37 €/stanu

287,40 €/apartmanu

31,35 €/garaži

Troškovi održavanja –prosjek

7,42 €/m² – 12,02 €/m² za stanove i apartmane

71,07 € za garažu

Sniženja mogu biti:

-0,21 € ako je izvedeno zasebno grijanje

-1,10 € ako najmoprimac snosi trošak održavanja, manji zahvati

+1,05 € ako je dostupan lift

+8,88 € ako vlasnik snosi troškove svih popravaka

Ovo je podatak za 2006 godinu i mijenja se svakog 1. siječnja naredne godine uz postotak koji se dobiva iz indexa potrošačkih cijena saveznog zavoda

NAPOMENA:

Ovo je dobar primjer koliko je detaljan iskaz svih elemenata potrebnih za procjenjivanje

4. Prosječni ukupni ekonomski vijek trajanja

5. Nepoznato
6. Način određivanja brutto površine
7. Smjernice za određivanje fer vrijednosti (tržišne vrijednosti) imovine – Katalog normalnih cijena sa detaljnim opisom objekata po vrstama

7.1. Obiteljske kuće (12 kombinacija)

- podrum prizemlje, potkrovlje
- podrum prizemlje, neuređeno potkrovlje
- podrum , prizemlje, ravni krov
- podrum , prizemlje, prvi kat.....

Nadalje

Obiteljske kuće svih vrsta sa razdiobom po etažnosti i namjeni, po vrstama krova Zgrade mješovite namjene, poslovne zgrade, banke, sudovi, društveni domovi, vrtići, škole, fakulteti, željezničke stanice, starački domovi, bolnice, hoteli, zatvoreni tenis tereni, sportski objekti , bazeni, lječilišta i bolnice, crkve, supermarketi, robne kuće, muzeji, parkirališta, industrijski objekti i radionice, hladnjače, štale, gospodarske zgrade prema vrsti korištenja) goveda, mlječne staje, muzilišta, svinje, perad

Za sve ove građevine je iskazana cijena građenja (sa PDV-om) u €/m2 u tri kategorije jednostavna oprema, srednje opremljeno , kvalitetnija opremljenost i visoka kvaliteta opreme

PRIMJER IZ NJEMAČKOG PRAVILNIKA:

KATEGORIJA

Obiteljska kuća , standardna oprema srednje kvalitete

Fasada: toplinska izolacija pročelja, kvalitetan izolacijski sustav,
 Fasadna stolarija : PVC, rolete, dvostruko staklo
 Pokrov : crijep, toplinska izolacija
 Sanitarna oprema : 1 kupaonica s tušem i kadom , zaseban WC, instalacija podžbukno , pločice zidne 2m visine
 Podne obloge: Tepih,PVC,plićice,linoleum
 Unutarnja stolarija Drvena, kombinacija drvo-staklo
 Grijanje Vrući zrak od štednjaka, centralno sa radiatorima
 Elektroinstalacije svjetlo u svakoj prostoriji,2-3 utičnice po prostoriji , instalacije podžbukno

VRIJEDNOST

Podrum, prizemlje, stambeno potkrovlje

	cijena građenja sa PDV-om od 16% na razini 2000. godine						
godina	prije 1925	1925-45	1946-59	1960-69	1970-84	1985-99	2000
€/m2	470-485	490-500	500-540	540-575	575-605	610-660	660

Ne samo da smo dobili točan pokazatelj za sadašnju vrijednost nego možemo u svakom razdoblju od 1925 procijeniti tu nekretninu

KOMENTAR:

Nama se u Pravilniku govori o uobičajeno normalnoj cijeno građenja. Na ovakav način i sa ovakvim podacima se unificira posao i procjena manjih građevina postaje lagan i brz uradak

8. Tablica za umanjeње zbog starosti i tablica preostalog vijeka trajanja

9. Tablica kamatnih stopa

10. Nepoznato

11. Tabela za omjer drugog zemljišta sa drugom strukturom korištenja

Treba naglasiti da u zapisniku povjerenstva za procjene stoje svi podaci potrebni za ovo usklađenje. Znači, kad se nađu u statistici povjerenstva tri usporedne nekretnine imamo sva obilježja koja se mogu uspoređivati, odredi se u ovoj tablici odnos obilježja „moguća izgrađenost“ i nađe se koeficijent korelacije između dvije nekretnine .

Uređen je sustav, dostupna baza podataka, u upotrebi od 1960 godine, kada je osnovano Prvo savezno povjerenstvo za procjenjivanje.

Naravno da su uz ovaj dodatak dani konkretni primjeri izračuna vrijednosti .

Vrijeme postupka usporedbe po ovoj metodi se u Njemačkoj mjeri u minutama.

NAPOMENA:

Mi nemamo bazu podataka, nemamo povjerenstva, nemamo podatke za usporedbutrebamo za usporedne nekretnine koje neznamo utvrđivati planski status , dio planova dostupan na netu, ali to nije podatak koji je pouzdan (ažuriranje stranica, izmjene planova ...) i koji je bez službenog izvoda vrlo riskantno koristiti

12. Primjeri izračuna vrijednosti nekretnine koja se nasljeđuje

Nekoliko primjera izračuna vrijednosti sa konkretnim podacima i konkretnim brojevima

13. Isto kao i 12. – primjeri

14. Dio vrijednosti nekretnine koji se nasljeđuje – primjer izračuna

15. Dio vrijednosti nekretnine koji se nasljeđuje – primjer izračuna

16. Izračun vrijednosti sa upisanim besplatnim stanarskim pravom

17. Nepoznato

18. Izračun vrijednosti nekretnine sa upisanim besplatnim pravom

19. Izračun vrijednosti nekretnine sa upisanim besplatnim uživanjem zemljišta
20. Izračun vrijednosti nekretnina sa služnošću puta
21. Izračun vrijednosti nekretnina sa upisanim služnošću instalacija
22. Vrijednost nekretnine kod nadogradnje

ZAKLJUČAK

Preuzet je propis od najuređenije EU članice.

Njihov se propis zove Uredba o temeljnim pravilima procjenjivanja tržišne vrijednosti **ZEMLJIŠTA i Pravilnik o procjenjivanju tržišne vrijednosti zemljišta**

Ne zove se uredba o procjenjivanju nekretnina niti Pravilnik o procjenjivanju svih vrsta nekretnina

Mi smo , prema trenutnim saznanjima iz medija, ekonomski najlošije stojeća članica. Usporedba naših ekonomija i našeg tržišta nije realna.

Propisi u Njemačkoj , u svim oblastima , su redovno uređivani i sistematizirani od 1945 do danas, a kao što se vidi iz njemačkog pravilnika, podaci o cijenama gradnje datiraju od 1925 i koriste se kao savezni podaci, službeno objavljeni.

Prvo povjerenstvo za procjenu nekretnina osnovano je 1960 godine saveznim Zakonom.

Komisije za procjene se osnivaju u lokalnoj upravi i čine ih , predsjednik, članovi iz porezne i lokalne uprave, predstavnici banaka i ovlaštene vještaci i inženjeri. Ugledni i časni građani , visoko stručni.

Oni ne ubacuju sirove ugovorne podatke u bazu podataka nego ih verificiraju kako bi izbjegli špekulacije svih vrsta, procjene, porezi I tako to čine godinama, vjerujem i stoljećima. Baza podataka je u Njemačkoj načinjena grupiranjem po vrstama objekata, lokacijama, ulicama, česticama. Može se pozvati po bilo kojoj osnovi.

U Njemačkoj je promet nekretnina, usprkos recesiji, vrlo intenzivan i trenutno u usponu.

Svi navedeni njemački propisi koji se odnose na procjene vrijednosti nekretnina su bazirani na **stabilnoj i provjerenoj velikoj bazi** podataka, na vrlo detaljnim pokazateljima , visoka je stopa pouzdanosti podataka.

Našim Pravilnikom su određene stope kapitalizacije za koje se ne navodi izvor podataka niti primjer izračuna kojim se došlo do pojedine stope . Navode se stope za vrtiće, društvene domove. Takvih prometa nije bilo i neznam kako se u Hrvatskoj odredila stopa , na temelju kojih pokazatelja ako nema podataka o prometu. Navedene stope nisu primjenjive za hrvatsko tržište.

Stope se primjenjuju uglavnom za nekretnine koje stvaraju prihod.

Svi koji se bavimo ovim poslom znamo da je vrijednost nekretnina pala na vrlo niske grane, a posebno poslovnih nekretnina.

Ponuda je deseterostruko premašila potražnju, ne grade se novi poslovni objekti u pretežitom dijelu zemlje.

Prometuje se vrlo skromno na nekoliko lokacija na obali, nešto u Zagrebu, ostalo je sve potpuno zamrlo.

Intenziviran promet ovršnih nekretnina u sudskim i stečajnim postupcima dnevno umanjuje cijene. Najviše se ta umanjena tiču većih poslovnih objekata i novih višestambenih objekata građenih za tržište i prodaju.

U sudskim se postupcima nekretnine prodaju uglavnom na II i III dražbi po cijeni 1/3 – 2/3 procjenjene vrijednosti.

Poslovni objekti, poslovni prostori većih površina se uopće ne prodaju. Pojavnost je da se mali poduzetnici iseljavaju iz poslovnih prostora u najmu i formiraju urede i trgovine unutar vlastitih kuća, kako bi smanjili troškove najma, riješili problem parkiranja.

U velikim poslovnim i trgovačkim centrima niz poslovnih prostora je zatvoren.

Sudski vještaci koji rade procjene ovršnih poslovnih nekretnina za sud znaju kakvo je stanje i koliko ih je otišlo u stečaj. Vlasnici grozničavo pokušavaju prodati nekretninu za bilo koji iznos da se spase od stečaja, ali ne uspjevaju.

Govoriti uopće o tržištu poslovnih prostora izvan uskih gradskih središta i nekoliko trgovačkih centara i njihovih okućnica gotovo da nema smisla. Ako se radi o proizvodnim halama i skladištima sa uredskim prostorima, starim ili novim pogonima, kupaca nema.

Ako se radi o obiteljskim kućama u selima, bez obzira koliko su uređene i kolika je cijena njihovog građenja, kupaca nema.

Ne mora se to dokazivati koeficijentima, jednom metodom, dvije kupaca nema. Sve što napišemo u procjeni je laž.

Tržište poslovnih objekata i obiteljskih kuća, pogotovo onih koje se ne mogu etažirati, ne postoji. Sporadično se u ovrhama dogodi poneki promet i on je u pravilu 1/2 vrijednosti ukupnog ulaganja u nekretninu.

Iz tog razloga, ukoliko nemamo realnu i dostatnu bazu podataka za uspoređivanje procjene nemaju smisla, vrijednost nekretnina je višestruko manja od troška njihove gradnje (ukupno: zemljište, gradnja, konuralije, priključci, projekti, nadzori)

Dok se zgrada gradi, gubi na vrijednosti i kad se sagradi ima manju vrijednost nego što smo u nju uložili, u pretežitom dijelu RH.

Stope kapitalizacije koje godišnje objavljuje Bundesbank kaže da je prosječna stopa u Njemačkoj iznosila na početku 2014 7,09%, a multiplikator 14,10. Moramo znati da je ovo prosjek u koji ulazi jako veliki promet.

Pri metodi kapitalizacije potrebno je naglasiti tri pretpostavke, inače koristimo metodu u pogrešne namjene. Pretpostavljajući da je buduća dobit nepromjenljiva, da uzimamo

u obzir stalnost dobiti, što u stvarnosti obično nije realno. Druga pretpostavka je, da će vlasnik trajno primati dobit, a treće da se stupanj kapitalizacije neće promijeniti. «Sa nepromijenjenim stupnjem kapitalizacije previđamo nepromjenljivost ne rizika uloga, kao i nepromjenljivost dodatnih premija»

U najjačoj ekonomiji svijeta se pretpostavlja siguran poznat prihod 14 godina, a u Pravilniku se daju okvirne stope kapitalizacije do max 8,00 %

- Stope iz Pravilnika zadovoljavaju samo izračun za extra atraktivne nekretnine, manji prostori, siguran prihod dugi niz godina, malen rizik.
- **U svim drugim slučajevima dobivamo neralno visoke iznose**

PRIMJERI SA SAVJETOVANJA

U primjeru troškovne metode sa savjetovanja, održanog u IGH osim pogrešno utvrđenog iznosa cijene građenja stana od 2000 €/m² na kraju izračuna je trebalo 8.386.000 € pomnožiti sa ostatkom vrijednosti nakon linearnog otpisa te izračunati $8.386.000 \times (1 - 0,575) = 3.564.050$ €, a ne kako stoji u izračunu 4.821.950 €, što je bitna razlika.

Primjer za izračun je bitno pogrešan na dva mjesta:

U prilogu dajemo izračun istog primjera ispravan, mjenjajući faktor korištenja. (Prilog 1-4)

Dajem i prilog izračuna vrijednosti dohodovnom metodom iz kojeg se vidi način utvrđivanja podataka. Izračun koji je dan na savjetovanju ne govori ništa o troškovima, o prihodima, o riziku gubitka prihoda, nevjerovatno je da se na ovom nivou donosi pravilnik i objašnjava problematika.

Prilog 5. Izračun vrijednosti dohodovnom metodom prema primjeru sa savjetovanja sa obrazloženjem Primjeri 1-4, približna vrijednost doprinosa i priključaka

PRIMJER 1					
PROCJENA VRIJEDNOSTI NEKRETNINE TEMELJEM TROŠKOVA GRADNJE					
novogradnja					
2. PROCJENA VRIJEDNOSTI GRAĐEVINSKOG ZEMLJIŠTA					
pripadajuća površina zemljišta		4080,00	m2	450	1.836.000,00
poredbena metoda nema primjera					
Procjenjivana nekretnina stambeno poslovna zgrada					
		NGP (m²) = 3520,00	stanovi		
		NGP (m2) = 560,00	stanovi		potkrovlje
		NGP podrum (m2) 30,00	parkirnih mjesta		
		OBUJAM 15468,75	Netto *1,25*3		cca
Građevinska vrijednost uključen PDV					
3520,00	stanovi		3.520.000,00		uključen projekt, nadzor, izvođenje
560,00	stanovi	potkrovlje	420.000,00		IGH kalkulacija cijena
450,00	parkirnih mjesta	30	196.875,00		
			4.136.875,00		4.136.875,00
3. PROCJENA TROŠKOVA KOMUNALNOG DOPRINOSA					
Obujam građevine		15468,75	m3		
visina komunalnog doprinosa					
			15.468,75	23,78	367.817,04
UKUPNO					367.817,04
4. PROCJENA TROŠKOVA VODNOG DOPRINOSA					
Obujam građevine		15468,75	m3		
visina VODNOG doprinosa prema Uredbi					
za zonu A, poslovni objekt		3,47	€/m3	15.468,75	3,47
					53.639,99
5. PROCJENA TROŠKOVA IZVEDBE PRIKLJUČAKA					
					240.000,00
UKUPNO					240.000,00
TRŽIŠNA VRIJEDNOST NEKRETNINE (€)					4.798.332,03
				ZAOKRUŽENO €	4.798.000,00
VRIJEDNOST PO m ² NGP		1363,07	€/m ²		
srednji tečaj NBH na dan očevida		1	€=		7,57 kn
TRŽIŠNA VRIJEDNOST NEKRETNINE (kn)					36.323.373,44
				ZAOKRUŽENO kn	36.323.000,00
UMANJENJE VRIJEDNOSTI ZBOG STAROSTI					
Dan procjene		2014			
Godina izgradnje		1920			
Starost zgrade		94			
Očekivani vijek korištenja					
OVK		120			
Preostali vijek korištenja		26			
Fk		1,5			
Relativna starost		0,78			
Ostatak očekivanog vijeka korištenja					
OOVK		56			
Zamjenska starost zgrade		64			
Linearni otpis vrijednosti		0,533		građevinska vrijednost	2.239.221,61
				vrijednost zemljišta	1.836.000,00
				ukupno	4.075.221,61
				€/m2	899,61

PRIMJER 2

PROCJENA VRIJEDNOSTI NEKRETNINE TEMELJEM TROŠKOVA GRADNJE					
novogradnja					
2. PROCJENA VRIJEDNOSTI GRAĐEVINSKOG ZEMLJIŠTA					
pripadajuća površina zemljišta		4080,00	m2	450	1.836.000,00
poredbena metoda nema primjera					
Procjenjivana nekretnina stambeno poslovna zgrada					
		NGP (m²) = 3520,00	stanovi		
		NGP (m2) = 560,00	stanovi		potkrovlje
		NGP podrum (m2) 30,00	parkirnih mjesta		
		OBUJAM 15468,75	Netto *1,25*3		cca
Građevinska vrijednost		uključen PDV			
3520,00	stanovi		3.520.000,00	uključen projekt, nadzor, izvođenje	
560,00	stanovi	potkrovlje	420.000,00	IGH kalkulacija cijena	
450,00	parkirnih mjesta	30	196.875,00		
			4.136.875,00	4.136.875,00	
3. PROCJENA TROŠKOVA KOMUNALNOG DOPRINOSA					
Obujam građevine		15468,75	m3		
visina komunalnog doprinosa					
			15.468,75	23,78	367.817,04
UKUPNO					367.817,04
4. PROCJENA TROŠKOVA VODNOG DOPRINOSA					
Obujam građevine		15468,75	m3		
visina VODNOG doprinosa prema Uredbi					
za zonu A, poslovni objekt		3,47	€/m3	15.468,75	3,47
					53.639,99
5. PROCJENA TROŠKOVA IZVEDBE PRIKLJUČAKA					
					240.000,00
UKUPNO					240.000,00
TRŽIŠNA VRIJEDNOST NEKRETNINE (€)					4.798.332,03
					ZAOKRUŽENO €
					4.798.000,00
VRIJEDNOST PO m ² NGP		1363,07	€/m ²		
srednji tečaj NBH na dan očevida		1 €=		7,57	kn
TRŽIŠNA VRIJEDNOST NEKRETNINE (kn)					36.323.373,44
					ZAOKRUŽENO kn
					36.323.000,00
UMANJENJE VRIJEDNOSTI ZBOG STAROSTI					
Dan procjene		2014			
Godina izgradnje		1920			
Starost zgrade		94			
Očekivani vijek korištenja					
OVK		120			
Preostali vijek korištenja		26			
Fk		2			
Relativna starost		0,78			
Ostatak očekivanog vijeka korištenja					
OOVK		51			
Zamjenska starost zgrade		69			
Linearni otpis vrijednosti		0,575	građevinska vrijednost		2.039.291,11
			vrijednost zemljišta		1.836.000,00
			ukupno		3.875.291,11
					855,4726515

PRIMJER 3

PROCJENA VRIJEDNOSTI NEKRETNINE TEMELJEM TROŠKOVA GRADNJE					
novogradnja					
2. PROCJENA VRIJEDNOSTI GRAĐEVINSKOG ZEMLJIŠTA					
pripadajuća površina zemljišta		4080,00	m2	450	1.836.000,00
poredbena metoda nema primjera					
Procjenjivana nekretnina		stambeno poslovna zgrada			
		NGP (m ²) =	3520,00	stanovi	
		NGP (m2) =	560,00	stanovi	potkrovlje
		NGP podrum (m2)	30,00	parkirnih mjesta	
		OBUJAM	15468,75	Netto *1,25*3	cca
Građevinska vrijednost		uključen PDV			
3520,00	stanovi		3.520.000,00		uključen projekt, nadzor, izvođenje
560,00	stanovi	potkrovlje	420.000,00		IGH kalkulacija cijena
450,00	parkirnih mjesta	30	196.875,00		
			4.136.875,00		4.136.875,00
3. PROCJENA TROŠKOVA KOMUNALNOG DOPRINOSA					
Obujam građevine		15468,75	m3		
visina komunalnog doprinosa					
			15.468,75	23,78	367.817,04
UKUPNO					367.817,04
4. PROCJENA TROŠKOVA VODNOG DOPRINOSA					
Obujam građevine		15468,75	m3		
visina VODNOG doprinosa prema Uredbi za zonu A, poslovni objekt		3,47	€/m3	15.468,75	3,47
					53.639,99
5. PROCJENA TROŠKOVA IZVEDBE PRIKLJUČAKA					
					240.000,00
UKUPNO					240.000,00
TRŽIŠNA VRIJEDNOST NEKRETNINE (€)					4.798.332,03
					ZAOKRUŽENO €
					4.798.000,00
VRIJEDNOST PO m ² NGP		1363,07	€/m ²		
srednji tečaj NBH na dan očevida		1 €=		7,57	kn
TRŽIŠNA VRIJEDNOST NEKRETNINE (kn)					36.323.373,44
					ZAOKRUŽENO kn
					36.323.000,00
UMANJENJE VRIJEDNOSTI ZBOG STAROSTI					
Dan procjene		2014			
Godina izgradnje		1920			
Starost zgrade		94			
Očekivani vijek korištenja					
OVK		120			
Preostali vijek korištenja		26			
Fk		2,5			
Relativna starost		0,78			
Ostatak očekivanog vijeka korištenja					
OOVK		46			
Zamjenska starost zgrade		74			
Linearni otpis vrijednosti		0,616666667			
			građevinska vrijednost		1.839.360,61
			vrijednost zemljišta		1.836.000,00
			ukupno		3.675.360,61
					811,337883

PRIMJER 4

PROCJENA VRIJEDNOSTI NEKRETNINE TEMELJEM TROŠKOVA GRADNJE					
novogradnja					
2. PROCJENA VRIJEDNOSTI GRAĐEVINSKOG ZEMLJIŠTA					
pripadajuća površina zemljišta		4080,00	m2	450	1.836.000,00
poredbena metoda nema primjera					
Procjenjivana nekretnina		stambeno poslovna zgrada			
		NGP (m ²) = 3520,00	stanovi		
		NGP (m2) = 560,00	stanovi potkrovlje		
		NGP podrum (m2) 30,00	parkirnih mjesta m2 450		
		OBUJAM 15468,75	Netto *1,25*3 cca		
Građevinska vrijednost		uključen PDV			
3520,00	stanovi	3.520.000,00		uključen projekt, nadzor, izvođenje	
560,00	stanovi potkrovlje	420.000,00		IGH kalkulacija cijena	
450,00	parkirna mjesta	196.875,00			
		4.136.875,00		4.136.875,00	
3. PROCJENA TROŠKOVA KOMUNALNOG DOPRINOSA					
Obujam građevine		15468,75	m3		
visina komunalnog doprinosa					
			15.468,75	23,78	367.817,04
UKUPNO					367.817,04
4. PROCJENA TROŠKOVA VODNOG DOPRINOSA					
Obujam građevine		15468,75	m3		
visina VODNOG doprinosa prema Uredbi					
za zonu A, poslovni objekt		3,47	€/m3	15.468,75	3,47
					53.639,99
5. PROCJENA TROŠKOVA IZVEDBE PRIKLJUČAKA					
					240.000,00
UKUPNO					240.000,00
TRŽIŠNA VRIJEDNOST NEKRETNINE (€)					4.798.332,03
					ZAOKRUŽENO € 4.798.000,00
VRIJEDNOST PO m ² NGP		1363,07	€/m ²		
srednji tečaj NBH na dan očevida		1 €=	7,57 kn		
TRŽIŠNA VRIJEDNOST NEKRETNINE (kn)					36.323.373,44
					ZAOKRUŽENO kn 36.323.000,00
UMANJENJE VRIJEDNOSTI ZBOG STAROSTI					
Dan procjene		2014			
Godina izgradnje		1920			
Starost zgrade		94			
Očekivani vijek korištenja					
OVK		120			
Preostali vijek korištenja		26			
Fk		3			
Relativna starost		0,78			
Ostatak očekivanog vijeka korištenja					
OOVK		41			
Zamjenska starost zgrade		79			
Linearni otpis vrijednosti		0,658333333	građevinska vrijednost		1.639.430,11
				vrijednost zemljišta	1.836.000,00
				ukupno	3.475.430,11
					767,2031146

PROCJENA VRIJEDNOSTI NEKRETNINE TEMELJEM KAPITALIZACIJE DOBITI

Potencijalni brutto prihod			7.200
Gubici zbog nepotpunjenosti kapaciteta i naplate	potrebno uzeti mali postotak gubitka	0,00%	0
Efektivni Brutto Prihod (EBP)			7.200
Troškovi održavanja (% EBP)	najmoprimac	0,00%	0
Osiguranje	najmoprimac	0,00%	0
Porez	najmoprimac	0,00%	0
Najam zemljišta			0
Marketing (%EBP)		0,50%	36
Ostali operativni troškovi (%EBP)	najmoprimac	0,00%	0
Operativni troškovi ukupno			36
Efektivan prihod			7.200
Netto Operativni Prihod (NOP)			7.200
Stopa kapitalizacije			4,50%
Indikator vrijednosti			160.000 novo
G=		90,00 godina	
OVK=		120,00 godina	
Rs=		0,75	
Fk=		2,00	
OOVK	52,00%	62,40 godina	
kapitalizacija	4,50%		
multiplikator	20,77		149.544
Manje troškovi renoviranja			
Gubitak prihoda za vrijeme renoviranja			0
			0
Indikator poštene tržišne vrijednosti			150.000
ZAOKRUŽENO			150.000

2500

DOHODOVNA METODA - PROCJENA POTENCIJALNOG DOHOTKA

Nr.	Opis	Površina	Tržišna najamnina €/m2/mjesec	Tržišna najamnina €/god.	Najamnina od postojećih ugovora €/god.	Potencijalni godišnji bruto prihod
	poslovni prostor	60	10	120	0	7.200
ZAOKRUŽENO						7.200

Oslobađanje najmodavca svih troškova u korist najmoprimca, kako je ovdje izračunato, nije realno. To može rezultirati većim rizikom od gubitka najamnine ako gledamo uzeto razdoblje predviđanja prihoda od čak 20,77 godina. Banke nikada neće dati kredit na ovakav izračun jer je procjena sigurne dobiti bez rizika sa stalnom stopom kapitalizacije u dugom vremenskom razdoblju na našem području nije prihvatljivo sa ekonomskog stajališta.

PROCJENA VRIJEDNOSTI NEKRETNINE TEMELJEM KAPITALIZACIJE DOBITI

Potencijalni brutto prihod			7.200
Gubici zbog nepotpunjenosti kapaciteta i naplate	potrebno uzeti mali postotak gubitka	0,00%	0
Efektivni Brutto Prihod (EBP)			7.200
Troškovi održavanja (% EBP)	najmoprimac	0,00%	0
Osiguranje	najmoprimac	0,00%	0
Porez	najmoprimac	0,00%	0
Najam zemljišta			0
Marketing (%EBP)		0,50%	36
Ostali operativni troškovi (%EBP)	najmoprimac	0,00%	0
Operativni troškovi ukupno			36
Efektivan prihod			7.200
Netto Operativni Prihod (NOP)			7.200
Stopa kapitalizacije			8,50%
Indikator vrijednosti			84.706 novo
G=		90,00 godina	
OVK=		120,00 godina	
Rs=		0,75	
Fk=		2,00	
OOVK	52,00%	62,40 godina	
kapitalizacija	8,50%		
multiplikator	11,69	siguran prihod cca 12 godina prema sadašnjem najmu	84.168
Manje troškovi renoviranja			0
Gubitak prihoda za vrijeme renoviranja			0
Indikator poštene tržišne vrijednosti			84.000
ZAOKRUŽENO			84.000

1400

DOHODOVNA METODA - PROCJENA POTENCIJALNOG DOHOTKA

Nr.	Opis	Površina	Tržišna najamnina €/m2/mjesec	Tržišna najamnina €/god.	Najamnina od postojećih ugovora €/god.	Potencijalni godišnji bruto prihod
	poslovni prostor	60	10	120	0	7.200
ZAOKRUŽENO						7.200

DOHODOVNA METODA - ZAKLJUČAK

Usklađena vrijednost	84.000
ZAOKRUŽENO	84.000

Vidimo da su jedino važni za poslovanje moгуća dobit iz lokacije. Ako uzmemo realne tržišne pokazatelje starost i ostatak vrijednosti zgrade nemaju bitan utjecaj na čisti prihod/vrijednost. Ako se ruševina nalazi na moru u Poreču ona će davati prihod štogod tamo stavili, plahtu, drvenu nadstrešnicu ili velebni apartman, manji ili veći prihod, ali prihod. U Pazinu na gradskom trgu možemo kupiti poslovni prostor kakav god želimo on će nam donositi dobit od možda 3-4 €/m2 ako je manji od 50 m2, sa visokim rizikom gubitka najamnine, stopa je u ovakvim slučajevima, a prema p'odacima o prodanim poslovnim prostorima oko 12%. Visoki rizik poslovanja.