

# 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.
- (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.
- (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.

#### *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.

(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).

#### *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.

(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.

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

## 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.

#### *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.

(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 procjemenom elaboratu.

## 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.

(2) Ako se radi o obilježjima čiji utjecaj prelazi granice kompetencija ovlaštenog sudskog vještaka ili ovlaštenog sudskog procjenitelja, potrebno je u okviru izrade procjembenog 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
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.

(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,
  - b. područja za koja se očekuje daljnji urbanistički razvoj,
  - c. naročite privlačne snage okolnih područja ili lijepog krajobraznog okoliša s dobrom prometnom povezanosti s urbanim aglomeracijama,
  - d. kupci katastarskih čestica nisu poljoprivrednici,
  - e. način korištenja nije vezan za poljodjelstvo.
3. površine na predjelima manje prirodne i krajobrazne vrijednosti na kojima se namjerava graditi kamp, igralište za golf ili drugo sportsko-rekreacijsko igralište na otvorenom prema uvjetima propisanim posebnim zakonom kojim se uređuje područje prostornoga uređenja.

#### *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.
- (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).

#### *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.

#### *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.

(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 potrebštinama i smješteni su i drugi poslovni i uslužni sadržaji.

#### *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.

(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.

(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

#### *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.

(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*

##### 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

(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.

##### *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) Orijehtacijske 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.

(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.

#### *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.

## 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.

(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.

#### *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
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.
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,
- za škole: prihodi od poredbenih privatnih ili drugih zgrada takve namjene,
- 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, umanjenje vrijednosti zbog starosti, nedostaci i štete na građevini kao i druge okolnosti koje su od utjecaja na vrijednost.

#### *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.

(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.

#### **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 dogleđno 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.

##### **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.

(3) Očekuje li se uskoro uklanjanje građevina, vrijednost zemljišta iz stavka 1. ovoga članka umanjit će se za uobičajene troškove rušenja, odvoza i čišćenja.

(4) Do skorog uklanjanja građevina dolazi:

1. ako građevine nisu više iskoristive
2. ako se ne radi o postojećoj građevini

3. ako ne diskontirana vrijednost zemljišta bez uzimanja u obzir troškova rušenja, odvoza i čišćenja dostiže ili prestiže 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
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 ukamačivanja 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 umanjiti 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.

(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.

(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.

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

#### *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 procjemenom 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.

### **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 koeficijentata 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.
- (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.
- (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.
- (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.

(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.

#### *Uzgedni troškovi*

##### Članak 57.

(1) Uzgedni troškovi nastaju: planiranjem, izradom tehničke i projektne dokumentacije, provođenjem stručnog nadzora nad građenjem, ishođenjem 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.

#### *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 umanjenjem u odnosu na starost.

(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 umanjenje vrijednosti kao postotak troška gradnje. Umanjenje je potrebno obrazložiti prilikom izračuna.

(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.

(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.

(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 umanjnjem predvidivog ostatka održivog vijeka korištenja
3. odbitkom troškova uklanjanja šteta.

(5) Kod načina opisanog u stavku 4. podstavku 3. ovoga članka, treba paziti da umanjnje 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 gospodara. Dvostruka umanjnja nisu dopuštena te se takova umanjnja 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 umanjnje vrijednosti
2. natprosječno tekuće održavanje
3. značajno odstupanje stvarnog od mjerodavnog načina korištenja.

#### *Gospodarsko umanjnje vrijednosti građevina*

##### Članak 63.

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

(2) Za gospodarsko umanjnje 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
3. promjena strukture, što podrazumijeva svrhovito otuđivanje kojim nije više zajamčeno ispunjavanje funkcija na temelju oblikovanja i starosti građevine
4. gospodarsko zastarijevanje.

(3) Gospodarsko umanjnje vrijednosti vanjskih uređaja i opreme ovisi o gospodarskom umanjnju 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 umanjnjem ili povećanjem ukupne vrijednosti nekretnine, a sve je potrebno potanko obrazložiti u procjembenom elaboratu. Visina umanjnja ili povećanja osobito zbog mjere nerazmjera ili zbog predvidivog ostatka održivog vijeka korištenja ovisi o predmetnoj građevini.

#### *Vrijednost vanjskih uređaja i opreme*

##### Članak 65.

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

(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.

## IX. PROCJEMBENI ELABORAT

### *Elementi procjemenog elaborata*

#### Članak 67.

- (1) Elementi procjemenog elaborata su: zadatak, svrha, osnovica, metoda i postupak, podaci, zaključak i uporaba dokumenta.
- (2) Zadatak iz stavka 1. ovoga članka izdaje naručitelj procjemenog 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 procjemeni 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 procjembeni elaborat ali su od značaja za jasno i transparentno prezentiranje procjembenog 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«.

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.

#### KOEFIČIJENTI KORISNE VRIJEDNOSTI POVRŠINA

##### A) KOEFICIJENTI ZA OBRAČUN KORISNIH VRIJEDNOSTI POVRŠINA – STAMBENI PROSTORI

STAMBENI PROSTOR	koeficijent
visina $\geq 2,6$ m, $< 5,0$ m	<b>1,00</b>
visina $\geq 2,2$ m $< 2,6$ m	<b>0,90</b>

visina $\geq 1,5$ m < 2,2 m	<b>0,75</b>
visina $\geq 0,30$ m < 1,5 m	<b>0,30</b>
visina $\geq 5,0$ m	<b>1,50</b>
Galerija u stanu (prostor otvoren prema ostatku stana, ovisno o visini množi se sa gornjim pripadajućim koeficijentima)	<b>0,75</b>
<b>SPREMIŠTA</b>	<b>koeficijent</b>
visina $\geq 2,2$ m, < 5,0 m	<b>0,50</b>
visina $\geq 1,0$ m < 2,2 m	<b>0,35</b>
visina $\geq 0,30$ m < 1,0 m	<b>0,15</b>
visina $\geq 5,0$ m	<b>0,75</b>
<b>TERASE, PREDVRTOVI, BALKONI, LOGGIE</b>	<b>koeficijent</b>
terasa u objektu, spojena na stan, nenatkrivena	<b>0,25</b>
terasa izvan objekta – opločana, u predvrtu ili uz objekt, spojena na stan, ali koja nije građevinski dio konstrukcije zgrade	<b>0,20</b>
predvrt izvan objekta, spojen na stan, ograđen vrtnom ogradom, nenatkriven, zelena površina (travnjak, hortikultura)	<b>0,10</b>
balkon, nenatkriven, spojen na stan	<b>0,25</b>
balkon, natkriven AB pločom iznad (npr. s gornjim balkonom), spojen na stan	<b>0,50</b>
balkon, natkriven metalnom, drvenom ili sličnom demontažnom nadstrešnicom, spojen na stan	<b>0,35</b>
Loggia (natkriveni vanjski prostor spojen na stan ograđen s najmanje dva vanjska zida zgrade pune visine)	<b>0,75</b>

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**

<b>PARKIRALIŠTA i GARAŽNA MJESTA (minimalne svijetle visine <math>\geq 2,2</math> m)</b>	<b>koeficijent</b>
--	--------------------

parking mjesto na vanjskoj nenatkrivenoj otvorenoj površini	<b>0,20</b>
parking mjesto na vanjskoj otvorenoj površini natkriveno drvenom ili metalnom nadstrešnicom	<b>0,30</b>
parking mjesto u zajedničkoj garaži u objektu – neograđeno	<b>0,50</b>
parking mjesto u zajedničkoj garaži u objektu – ograđeno čeličnom mrežom ili metalnom pregradom	<b>0,50</b>
parking mjesto u zajedničkoj garaži u objektu – ograđeno zidanim zidom s vratima	<b>0,60</b>
parking mjesto u zasebnoj garaži u objektu – ograđeno zidanim zidom s vratima	<b>0,60</b>

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**

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.

<b>I. POSLOVNI PROSTORI U STAMBENO-POSLOVNIM GRAĐEVINAMA</b>	<b>koeficijent</b>
<b>Poslovni prostori uredske namjene imaju isti koeficijent kao i trgovačko-ugostiteljsko-javne namjene</b>	
visina $\geq 2,6$ m, $< 4,0$ m	<b>1,00</b>
visina $\geq 1,5$ m $< 2,6$ m	<b>0,75</b>
visina $\geq 0,30$ m $< 1,5$ m	<b>0,30</b>
visina $\geq 4,0$ m	<b>1,50</b>
Galerija u poslovnom prostoru (prostor otvoren prema ostatku poslovnog prostora, ovisno o visini množi se sa gornjim pripadajućim koeficijentima))	<b>0,75</b>

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

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

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

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

**PRILOG 2.****KOEFICIJENTI ZA PRERAČUNAVANJE VRIJEDNOSTI 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
Pravo staze	Hodati tom stazom te tako tuda k sebi puštati druge ljude	Ne postoji uopće ili je slabog intenziteta i opsega	10-30	0,10-0,30	10-20	0,10-0,20
Pravo kolnika (obuhvaća i pravo staze)	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 pravo staze i pravo kolnika)	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	Zona mješovite – pretežito poslovne namjene (planske oznake M2) te ostala zemljišta
---------------------	--	---

	stambene namjene (planske oznake M1)		namijenjena gospodarskim aktivnostima (planske oznake G, K1, K2 i T)	
	Postotak umanjnja	Koeficijent za preračunavanje	Postotak umanjnja	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:

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

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:

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

$k_k$  = KOEFICIJENT KATNOSTI STANA

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

$k_O$  = KOEFICIJENT ORIJENTACIJE STANA

orijentacija stana	jednostrano	ugaono-dvostrano	dvostrano-poprečno
$k_O$	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 1 dB preko dozvoljene razine	Gustoća izgrađenosti promatranog područja		
	vrlo visoka	visoka	niska
<b>Područje stambene namjene</b>	1,3	3,5	3,3
<b>Područje mješovite namjene</b>	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.

### PRIOLOG 8.

#### FAKTORI DISKONTIRANJA

god.	kamatna stopa nekretnine									
	1%	2%	3%	4%	5%	6%	7%	8%	9%	10%
1	0,9901	0,9804	0,9709	0,9615	0,9524	0,9434	0,9346	0,9259	0,9174	0,9091
2	0,9803	0,9612	0,9426	0,9246	0,9070	0,8900	0,8734	0,8573	0,8417	0,8264
3	0,9706	0,9423	0,9151	0,8890	0,8638	0,8396	0,8163	0,7938	0,7722	0,7513
4	0,9610	0,9238	0,8885	0,8548	0,8227	0,7921	0,7629	0,7350	0,7084	0,6830
5	0,9515	0,9057	0,8626	0,8219	0,7835	0,7473	0,7130	0,6806	0,6499	0,6209
6	0,9420	0,8880	0,8375	0,7903	0,7462	0,7050	0,6663	0,6302	0,5963	0,5645
7	0,9327	0,8706	0,8131	0,7599	0,7107	0,6651	0,6227	0,5835	0,5470	0,5132
8	0,9235	0,8535	0,7894	0,7307	0,6768	0,6274	0,5820	0,5403	0,5019	0,4665
9	0,9143	0,8368	0,7664	0,7026	0,6446	0,5919	0,5439	0,5002	0,4604	0,4241
10	0,9053	0,8203	0,7441	0,6756	0,6139	0,5584	0,5083	0,4632	0,4224	0,3855
11	0,8963	0,8043	0,7224	0,6496	0,5847	0,5268	0,4751	0,4289	0,3875	0,3505
12	0,8874	0,7885	0,7014	0,6246	0,5568	0,4970	0,4440	0,3971	0,3555	0,3186

god.	kamatna stopa nekretnine									
	1%	2%	3%	4%	5%	6%	7%	8%	9%	10%
13	0,8787	0,7730	0,6810	0,6006	0,5303	0,4688	0,4150	0,3677	0,3262	0,2897
14	0,8700	0,7579	0,6611	0,5775	0,5051	0,4423	0,3878	0,3405	0,2992	0,2633
15	0,8613	0,7430	0,6419	0,5553	0,4810	0,4173	0,3624	0,3152	0,2745	0,2394
16	0,8528	0,7284	0,6232	0,5339	0,4581	0,3936	0,3387	0,2919	0,2519	0,2176
17	0,8444	0,7142	0,6050	0,5134	0,4363	0,3714	0,3166	0,2703	0,2311	0,1978
18	0,8360	0,7002	0,5874	0,4936	0,4155	0,3503	0,2959	0,2502	0,2120	0,1799
19	0,8277	0,6864	0,5703	0,4746	0,3957	0,3305	0,2765	0,2317	0,1945	0,1635
20	0,8195	0,6730	0,5537	0,4564	0,3769	0,3118	0,2584	0,2145	0,1784	0,1486
21	0,8114	0,6598	0,5375	0,4388	0,3589	0,2942	0,2415	0,1987	0,1637	0,1351
22	0,8034	0,646S	0,5219	0,4220	0,34 IS	0,2775	0,2257	0,1839	0,1502	0,1228
23	0,7954	0,6342	0,5067	0,4057	0,3256	0,2618	0,2109	0,1703	0,1378	0,1117
24	0,7876	0,6217	0,4919	0,3901	0,3101	0,2470	0,1971	0,1577	0,1264	0,1015
25	0,7798	0,6095	0,4776	0,3751	0,2953	0,2330	0,1842	0,1460	0,1160	0,0923
26	0,7720	0,5976	0,4637	0,3607	0,2812	0,2198	0,1722	0,1352	0,1064	0,0839
27	0,7644	0,5859	0,4502	0,3468	0,2678	0,2074	0,1609	0,1252	0,0976	0,0763
28	0,7568	0,5744	0,4371	0,3335	0,2551	0,1956	0,1504	0,1159	0,0895	0,0693
29	0,7493	0,5631	0,4243	0,3207	0,2429	0,1846	0,1406	0,1073	0,0822	0,0630
30	0,7419	0,5521	0,4120	0,3083	0,2314	0,1741	0,1314	0,0994	0,0754	0,0573
31	0,7346	0,5412	0,4000	0,2965	0,2204	0,1643	0,1228	0,0920	0,0691	0,0521
32	0,7273	0,5306	0,3883	0,2851	0,2099	0,1550	0,1147	0,0852	0,0634	0,0474

god.	kamatna stopa nekretnine									
	1%	2%	3%	4%	5%	6%	7%	8%	9%	10%
33	0,7201	0,5202	0,3770	0,2741	0,1999	0,1462	0,1072	0,0789	0,0582	0,0431
34	0,7130	0,5100	0,3660	0,2636	0,1904	0,1379	0,1002	0,0730	0,0534	0,0391
35	0,7059	0,5000	0,3554	0,2534	0,1813	0,1301	0,0937	0,0676	0,0490	0,0356
36	0,6989	0,4902	0,3450	0,2437	0,1727	0,1227	0,0875	0,0626	0,0449	0,0323
37	0,6920	0,4806	0,3350	0,2343	0,1644	0,1158	0,0818	0,0580	0,0412	0,0294
38	0,6852	0,4712	0,3252	0,2253	0,1566	0,1092	0,0765	0,0537	0,0378	0,0267
39	0,6784	0,4619	0,3158	0,2166	0,1491	0,1031	0,0715	0,0497	0,0347	0,0243
40	0,6717	0,4529	0,3066	0,2083	0,1420	0,0972	0,0668	0,0460	0,0318	0,0221
41	0,6650	0,4440	0,2976	0,2003	0,1353	0,0917	0,0624	0,0426	0,0292	0,0201
42	0,6584	0,4353	0,2890	0,1926	0,1288	0,0865	0,0583	0,0395	0,0268	0,0183
43	0,6519	0,4268	0,2805	0,1852	0,1227	0,0816	0,0545	0,0365	0,0246	0,0166
44	0,6454	0,4184	0,2724	0,1780	0,1169	0,0770	0,0509	0,0338	0,0226	0,0151
45	0,6391	0,4102	0,2644	0,1712	0,1113	0,0727	0,0476	0,0313	0,0207	0,0137
46	0,6327	0,4022	0,2567	0,1646	0,1060	0,0685	0,0445	0,0290	0,0190	0,0125
47	0,6265	0,3943	0,2493	0,1583	0,1009	0,0647	0,0416	0,0269	0,0174	0,0113
48	0,6203	0,3865	0,2420	0,1522	0,0961	0,0610	0,0389	0,0249	0,0160	0,0103
49	0,6141	0,3790	0,2350	0,1463	0,0916	0,0575	0,0363	0,0230	0,0147	0,0094
50	0,6080	0,3715	0,2281	0,1407	0,0872	0,0543	0,0339	0,0213	0,0134	0,0085
51	0,6020	0,3642	0,2215	0,1353	0,0831	0,0512	0,0317	0,0197	0,0123	0,0077

god.	kamatna stopa nekretnine									
	1%	2%	3%	4%	5%	6%	7%	8%	9%	10%
52	0,5961	0,3571	0,2150	0,1301	0,0791	0,0483	0,0297	0,0183	0,0113	0,0070
53	0,5902	0,3501	0,2088	0,1251	0,0753	0,0456	0,0277	0,0169	0,0104	0,0064
54	0,5843	0,3432	0,2027	0,1203	0,0717	0,0430	0,0259	0,0157	0,0095	0,0058
55	0,5785	0,3365	0,1968	0,1157	0,0683	0,0406	0,0242	0,0145	0,0087	0,0053
56	0,5728	0,3299	0,1910	0,1112	0,0651	0,0383	0,0226	0,0134	0,0080	0,0048
57	0,5671	0,3234	0,1855	0,1069	0,0620	0,0361	0,0211	0,0124	0,0074	0,0044
58	0,5615	0,3171	0,1801	0,1028	0,0590	0,0341	0,0198	0,0115	0,0067	0,0040
59	0,5560	0,3109	0,1748	0,0989	0,0562	0,0321	0,0185	0,0107	0,0062	0,0036
60	0,5504	0,3048	0,1697	0,0951	0,0535	0,0303	0,0173	0,0099	0,0057	0,0033
61	0,5450	0,2988	0,1648	0,0914	0,0510	0,0286	0,0161	0,0091	0,0052	0,0030
62	0,5396	0,2929	0,1600	0,0879	0,0486	0,0270	0,0151	0,0085	0,0048	0,0027
63	0,5343	0,2872	0,1553	0,0845	0,0462	0,0255	0,0141	0,0078	0,0044	0,0025
64	0,5290	0,2816	0,1508	0,0813	0,0440	0,0240	0,0132	0,0073	0,0040	0,0022
65	0,5237	0,2761	0,1464	0,0781	0,0419	0,0227	0,0123	0,0067	0,0037	0,0020
66	0,5185	0,2706	0,1421	0,0751	0,0399	0,0214	0,0115	0,0062	0,0034	0,0019
67	0,5134	0,2653	0,1380	0,0722	0,0380	0,0202	0,0107	0,0058	0,0031	0,0017
68	0,5083	0,2601	0,1340	0,0695	0,0362	0,0190	0,0100	0,0053	0,0029	0,0015
69	0,5033	0,2550	0,1301	0,0668	0,0345	0,0179	0,0094	0,0049	0,0026	0,0014
70	0,4983	0,2500	0,1263	0,0642	0,0329	0,0169	0,0088	0,0046	0,0024	0,0013
71	0,4934	0,2451	0,1226	0,0617	0,0313	0,0160	0,0082	0,0042	0,0022	0,0012

god.	kamatna stopa nekretnine									
	1%	2%	3%	4%	5%	6%	7%	8%	9%	10%
72	0,4885	0,2403	0,1190	0,0594	0,0298	0,0151	0,0077	0,0039	0,0020	0,0010
73	0,4837	0,2356	0,1156	0,0571	0,0284	0,0142	0,0072	0,0036	0,0019	0,0010
74	0,4789	0,2310	0,1122	0,0549	0,0270	0,0134	0,0067	0,0034	0,0017	0,0009
75	0,4741	0,2265	0,1089	0,0528	0,0258	0,0126	0,0063	0,0031	0,0016	0,0008
76	0,4694	0,2220	0,1058	0,0508	0,0245	0,0119	0,0058	0,0029	0,0014	0,0007
77	0,4648	0,2177	0,1027	0,0488	0,0234	0,0113	0,0055	0,0027	0,0013	0,0006
78	0,4602	0,2134	0,0997	0,0469	0,0222	0,0106	0,0051	0,0025	0,0012	0,0006
79	0,4556	0,2092	0,0968	0,0451	0,0212	0,0100	0,0048	0,0023	0,0011	0,0005
80	0,4511	0,2051	0,0940	0,0434	0,0202	0,0095	0,0045	0,0021	0,0010	0,0005
81	0,4467	0,2011	0,0912	0,0417	0,0192	0,0089	0,0042	0,0020	0,0009	0,0004
82	0,4422	0,1971	0,0886	0,0401	0,0183	0,0084	0,0039	0,0018	0,0009	0,0004
83	0,4379	0,1933	0,0860	0,0386	0,0174	0,0079	0,0036	0,0017	0,0008	0,0004
84	0,4335	0,1895	0,0835	0,0371	0,0166	0,0075	0,0034	0,0016	0,0007	0,0003
85	0,4292	0,1858	0,0811	0,0357	0,0158	0,0071	0,0032	0,0014	0,0007	0,0003
86	0,4250	0,1821	0,0787	0,0343	0,0151	0,0067	0,0030	0,0013	0,0006	0,0003
87	0,4208	0,1786	0,0764	0,0330	0,0143	0,0063	0,0028	0,0012	0,0006	0,0003
88	0,4166	0,1751	0,0742	0,0317	0,0137	0,0059	0,0026	0,0011	0,0005	0,0002
89	0,4125	0,1716	0,0720	0,0305	0,0130	0,0056	0,0024	0,0011	0,0005	0,0002
90	0,4084	0,1683	0,0699	0,0293	0,0124	0,0053	0,0023	0,0010	0,0004	0,0002

god.	kamatna stopa nekretnine									
	1%	2%	3%	4%	5%	6%	7%	8%	9%	10%
91	0,4043	0,1650	0,0679	0,0282	0,0118	0,0050	0,0021	0,0009	0,0004	0,0002
92	0,4003	0,1617	0,0659	0,0271	0,0112	0,0047	0,0020	0,0008	0,0004	0,0002
93	0,3964	0,1586	0,0640	0,0261	0,0107	0,0044	0,0019	0,0008	0,0003	0,0001
94	0,3925	0,1554	0,0621	0,0251	0,0102	0,0042	0,0017	0,0007	0,0003	0,0001
95	0,3886	0,1524	0,0603	0,0241	0,0097	0,0039	0,0016	0,0007	0,0003	0,0001
96	0,3847	0,1494	0,0586	0,0232	0,0092	0,0037	0,0015	0,0006	0,0003	0,0001
97	0,3809	0,1465	0,0569	0,0223	0,0088	0,0035	0,0014	0,0006	0,0002	0,0001
98	0,3771	0,1436	0,0552	0,0214	0,0084	0,0033	0,0013	0,0005	0,0002	0,0001
99	0,3734	0,1408	0,0536	0,0206	0,0080	0,0031	0,0012	0,0005	0,0002	0,0001
100	0,3697	0,1380	0,0520	0,0198	0,0076	0,0029	0,0012	0,0005	0,0002	0,0001

**PRILOG 9.****ODRŽIVI VIJEK KORIŠTENJA GRAĐEVINA**

Vrsta/korištenje zgrada	Napomena/primjer	god.
Lagane konstrukcije	napuhane konstrukcije	5 – 15
Benzinske postaje		10 – 20
Spalionice otpada		15 – 25
Kontejnerske građevine		15 – 30
Lagane konstrukcije	nadstrešnice	15 – 30
Lagane konstrukcije	spremišta od valovitog lima i drvene konstrukcije	20 – 30
Crpne stanice, transformatorske i rasklopno-uklopne		25 – 40

stanice		
Uređaji za pročišćavanje	komunalni	25 – 50
Sportske i rekreacijske građevine	otvoreni bazeni sa skakaonicom	30 – 40
Građevine za parkiranje motornih vozila	garaže s pojedinačnim boksovima	30 – 50
Sportske i rekreacijske građevine	Zatvoreni bazeni, dvorane za klizanje/tenis	30 – 50
Proizvodne građevine, radionice (proizvodnja, obrada, skladištenje)	masivne, uobičajene	30 – 60
Hale	masivne	30 – 60
Građevine za parkiranje motornih vozila	skupne garaže, podzemne/nadzemne garaže	40 – 60
Domovi za starije osobe		40 – 70
Zatvorene tržnice	masivne	40 – 70
Sportske i rekreacijske građevine	gimnastičke i sportske dvorane	40 – 70
Hoteli		40 – 80
Komunalne zgrade	vatrogasni domovi, društveni i omladinski domovi, dječji vrtići, centri za razonodu	40 – 80
Upravne i uredske zgrade	također i zgrade banaka, osiguravajućih društava i sudova, vijećnice	40 – 80
Robne kuće		40 – 80
Bolnice, klinike, lječilišta		50 – 70
Mješovite zgrade	mješovito korištene stambene i poslovne zgrade s poslovnim udjelom do 80%	50 – 70
Stambene i poslovne zgrade	socijalna stanogradnja	50 – 70
Jednoobiteljske i dvoobiteljske kuće	montažne kuće	60 – 80
Škole	svih vrsta	60 – 80
Stambene i mješovite zgrade	zgrade s pretežito najamnim stanovima i stanovima u vlasništvu	60 – 80

Crkve, kapele		60 – 100
Obiteljske kuće	gradnja na licu mjesta, masivna gradnja	70 – 100
Obiteljske kuće	reprezentativna gradnja (vile)	100 – 120
Stambene i poslovne zgrade	klasične urbana gradnja ( u gradovima 19. st.)	100 – 120

### 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 najboljša 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:

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

Prema: Seiser F. J., Kainz F. (2011) Der Wert von Immobilien, I, Seiser+Seiser Immobilien Consulting GmbH, Graz, str. 529.

#### FK matrica

			A – lokacija/tržište	B – zgrada općenito	C – stanje zgrade
<b>Faktor korištenja zgrade (FK)</b>	<b>1</b>	<b>Uporabivost u potpunosti i dugoročno dana/osigurana</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• optimalna lokacija*</li> <li>• velika potražnja za vrstom objekta</li> <li>• skoro nema/nema ponude</li> </ul>	<b>vrlo dobra</b> infrastruktura <ul style="list-style-type: none"> <li>• vrlo dobro oblikovanje</li> <li>• dobra prostorna organizacija</li> <li>• visoka fleksibilnost</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• nema oštećenja</li> <li>• puna stabilnost</li> <li>• puna uporabivost</li> <li>• daljnje korištenje nije smanjeno</li> </ul>



2	<b>Uporabivost dovoljna i dugoročnije dana/osigurana</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• dobra lokacija*</li> <li>• redovita potražnja za vrstom objekta</li> <li>• mala ponuda</li> </ul>	<b>vrlo dobra</b> infrastruktura • dobro oblikovanje oblikovanje • dobra prostorna organizacija • dovoljna fleksibilnost	<ul style="list-style-type: none"> <li>• mala oštećenja</li> <li>• puna stabilnost</li> <li>• još dot uporabivost</li> <li>• daljnje korištenje jedva smanjeno</li> </ul>
3	<b>Uporabivost smanjena, ali srednjoročno dana/osigurana</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• srednja lokacija*</li> <li>• još postoji potražnja za vrstom objekta</li> <li>• dovoljna ponuda</li> </ul>	<b>dovoljna</b> infrastruktura • prosječno oblikovanje • prosječna prostorna organizacija • umjerena fleksibilnost	<ul style="list-style-type: none"> <li>• jasna oštećenja</li> <li>• smanjena stabilno: prosječ uporabivost</li> <li>• daljnje korištenje smanjeno</li> </ul>
4	<b>Uporabivost ograničeno dana/osigurana</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• umjerena lokacija*</li> <li>• mala potražnja za vrstom objekta</li> <li>• bogata ponuda</li> </ul>	<b>dovoljna</b> infrastruktura • umjereno oblikovanje • umjerena prostorna organizacija • mala fleksibilnost	<ul style="list-style-type: none"> <li>• jasna oštećenja</li> <li>• smanjena stabilno: smanje uporabivost</li> <li>• daljnje korištenje jasno smanjeno</li> </ul>
5	<b>Uporabivost kratkoročno dana/osigurana</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• nezadovoljavajuća lokacija*</li> <li>• jedva postoji/ne postoji potražnja za vrstom objekta</li> <li>• velika ponuda</li> </ul>	<b>nedovoljna</b> infrastruktura • umjereno oblikovanje • nedovoljna prostorna organizacija • bez fleksibilnosti	<ul style="list-style-type: none"> <li>• znatna oštećenja</li> <li>• smanjena stabilno: nedovolj uporabivost</li> <li>• daljnje korištenje samo kratkoročno</li> </ul>

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

Primjeri za odabir klasifikacije:

	Oznaka	A	B	C	odabrani FK:
Primjer 1	-----	1	2	1	2
Primjer 2	-----	4	4	4/5	4,5

Tablica s predvidivim ostatkom održivog vijeka korištenja (OOVK)

procijenjena daljnja uporabivost objekta ovisno od gospodarskog očekivanja i građevinskih datosti									
<i>relativna starost (G/OVK) u % održivog</i>	<i>Uporabivost u potpunosti i dugoročno dana/osigurana</i>		<i>Uporabivost u dovoljna i dugoročnije dana/osigurana na dulji rok</i>		<i>Uporabivost smanjena ali srednjoročno dana /osigurana</i>		<i>Uporabivost ograničena dana/osigurana</i>		<i>Uporabivost kratkoročno dana/osigurana najviše</i>

vijeka korištenja	faktor korištenja (FK)								
	1	1,5	2	2,5	3	3,5	4	4,5	5
	predvidivi ostatak održivog vijeka korištenja u % održivog vijeka korištenja								
<b>≥100</b>	60	55	50	45	40	35	30	25	20
<b>95</b>	60	55	50	45	40	35	30	25	20
<b>90</b>	60	55	50	45	40	35	30	25	20
<b>85</b>	61	56	51	46	40	35	30	25	20
<b>80</b>	61	56	51	46	41	36	30	25	20
<b>75</b>	62	57	52	46	41	36	31	25	20
<b>70</b>	63	58	52	47	42	36	31	25	20
<b>65</b>	64	59	53	48	42	37	31	26	20
<b>60</b>	66	60	54	49	43	37	31	26	20
<b>55</b>	67	61	55	50	44	38	32	26	20
<b>50</b>	69	63	57	51	44	38	32	26	20
<b>45</b>	71	65	58	52	45	39	33	26	20
<b>40</b>	73	66	60	53	47	40	33	27	20
<b>35</b>	75	68	62	55	48	41	34	27	20
<b>30</b>	78	71	64	56	49	42	35	27	20
<b>25</b>	81	73	66	58	50	43	35	28	20
<b>20</b>	84	76	68	60	52	44	36	28	20
<b>15</b>	88	79	71	62	54	45	37	28	20

<b>10</b>	91	82	73	65	56	47	38	29	20
<b>5</b>	95	86	77	67	58	48	39	29	20
<b>0</b>	100	90	80	70	60	50	40	30	20

**PRILOG 11.****ODSTUPANJA ZBOG RAZLIČITE MJERE GRAĐEVINSKOG KORIŠTENJA**

		<b>koefficient iskoristivosti predmeta utvrdivaja tržišne vrijednosti</b>																			
	ki	0,1	0,2	0,3	0,4	0,5	0,6	0,7	0,8	0,9	1,0	1,1	1,2	1,3	1,4	1,5	1,6	1,7	1,8	1,9	2,0
<b>koefficient iskoristivosti usporedivih zemljišta</b>	0,1	1,00	1,13	1,26	1,39	1,52	1,65	1,78	1,90	2,03	2,16	2,29	2,41	2,54	2,66	2,79	2,91	3,04	3,16	3,29	3,41
	0,2	0,88	1,00	1,11	1,23	1,34	1,46	1,57	1,68	1,80	1,91	2,02	2,13	2,25	2,36	2,47	2,58	2,69	2,80	2,91	3,02
	0,3	0,79	0,90	1,00	1,10	1,21	1,31	1,41	1,51	1,61	1,71	1,81	1,91	2,01	2,11	2,21	2,31	2,41	2,51	2,61	2,71
	0,4	0,72	0,81	0,91	1,00	1,09	1,18	1,27	1,36	1,44	1,52	1,59	1,67	1,73	1,80	1,88	1,94	2,00	2,06	2,14	2,20
	0,5	0,66	0,74	0,83	0,92	1,00	1,08	1,17	1,25	1,32	1,39	1,46	1,53	1,58	1,65	1,72	1,78	1,83	1,89	1,96	2,01
	0,6	0,61	0,69	0,76	0,85	0,92	1,00	1,08	1,15	1,22	1,28	1,35	1,41	1,46	1,53	1,59	1,64	1,69	1,74	1,81	1,86
	0,7	0,56	0,64	0,71	0,79	0,86	0,93	1,00	1,07	1,13	1,19	1,25	1,31	1,36	1,42	1,48	1,52	1,57	1,62	1,68	1,73
	0,8	0,53	0,59	0,66	0,73	0,80	0,87	0,93	1,00	1,06	1,11	1,17	1,22	1,27	1,32	1,38	1,42	1,47	1,51	1,57	1,61
	0,9	0,49	0,56	0,62	0,69	0,76	0,82	0,88	0,95	1,00	1,05	1,11	1,16	1,20	1,25	1,31	1,35	1,39	1,43	1,48	1,53
	1,0	0,46	0,52	0,58	0,66	0,72	0,78	0,84	0,90	0,95	1,00	1,05	1,10	1,14	1,19	1,24	1,28	1,32	1,36	1,41	1,45
	1,1	0,44	0,49	0,55	0,63	0,69	0,74	0,80	0,86	0,90	0,95	1,00	1,05	1,09	1,13	1,18	1,22	1,26	1,30	1,34	1,38
	1,2	0,41	0,47	0,52	0,60	0,65	0,71	0,76	0,82	0,86	0,91	0,95	1,00	1,04	1,08	1,13	1,16	1,20	1,24	1,28	1,32
	1,3	0,39	0,45	0,50	0,58	0,63	0,68	0,74	0,79	0,83	0,88	0,92	0,96	1,00	1,04	1,09	1,12	1,16	1,19	1,24	1,27
	1,4	0,04	0,42	0,47	0,55	0,61	0,66	0,71	0,76	0,80	0,84	0,88	0,92	0,96	1,00	1,04	1,08	1,11	1,14	1,18	1,22
	1,5	0,36	0,41	0,45	0,53	0,58	0,63	0,68	0,73	0,77	0,81	0,85	0,89	0,93	0,96	1,00	1,03	1,06	1,10	1,14	1,17

1,6	0,34	0,39	0,43	0,52	0,56	0,61	0,66	0,70	0,74	0,78	0,82	0,86	0,90	0,93	0,97	1,00	1,03	1,06	1,10	1,13
1,7	0,33	0,37	0,41	0,50	0,55	0,69	0,64	0,68	0,72	0,76	0,80	0,83	0,88	0,90	0,94	0,97	1,00	1,03	1,07	1,10
1,8	0,32	0,36	0,40	0,49	0,53	0,57	0,62	0,66	0,70	0,74	0,77	0,81	0,84	0,88	0,91	0,94	0,97	1,00	1,04	1,07
1,9	0,30	0,34	0,38	0,47	0,51	0,55	0,60	0,64	0,67	0,71	0,74	0,78	0,82	0,84	0,88	0,91	0,94	0,96	1,00	1,03
2,0	0,29	0,33	0,37	0,46	0,50	0,54	0,58	0,62	0,66	0,69	0,72	0,76	0,80	0,82	0,86	0,88	0,91	0,94	0,97	1,00

		<b>koeficijent iskoristivosti predmeta utvrdivanja tržišne vrijednosti</b>																			
	ki	1,1	1,2	1,3	1,4	1,5	1,6	1,7	1,8	1,9	2	2,1	2,2	2,3	2,4	2,5	2,6	2,7	2,8	2,9	3,0
<b>koeficijent iskoristivosti usporedivih zemljišta</b>	1,1	1,00	1,06	1,11	1,17	1,22	1,28	1,33	1,38	1,44	1,49	1,55	1,60	1,65	1,71	1,76	1,81	1,87	1,92	1,97	2,03
	1,2	0,95	1,00	1,05	1,10	1,16	1,21	1,26	1,31	1,36	1,41	1,47	1,52	1,57	1,62	1,67	1,72	1,77	1,82	1,87	1,92
	1,3	0,90	0,95	1,00	1,05	1,10	1,15	1,20	1,25	1,30	1,34	1,39	1,44	1,49	1,54	1,59	1,63	1,68	1,73	1,78	1,82
	1,4	0,86	0,91	0,95	1,00	1,05	1,09	1,14	1,19	1,23	1,28	1,33	1,37	1,42	1,46	1,51	1,56	1,60	1,65	1,69	1,74
	1,5	0,82	0,86	0,91	0,96	1,00	1,04	1,09	1,13	1,18	1,22	1,27	1,31	1,36	1,40	1,44	1,49	1,53	1,57	1,62	1,66
	1,6	0,78	0,83	0,87	0,91	0,96	1,00	1,04	1,09	1,13	1,17	1,21	1,25	1,30	1,34	1,38	1,42	1,46	1,51	1,55	1,59
	1,7	0,75	0,79	0,84	0,88	0,92	0,96	1,00	1,04	1,08	1,12	1,16	1,20	1,24	1,28	1,32	1,36	1,40	1,44	1,48	1,52
	1,8	0,72	0,76	0,80	0,84	0,88	0,92	0,96	1,00	1,04	1,08	1,12	1,16	1,19	1,23	1,27	1,31	1,35	1,39	1,42	1,46
	1,9	0,70	0,73	0,77	0,81	0,85	0,89	0,92	0,96	1,00	1,04	1,08	1,11	1,15	1,19	1,22	1,26	1,30	1,33	1,37	1,41
	2	0,67	0,71	0,74	0,78	0,82	0,85	0,89	0,93	0,96	1,00	1,04	1,07	1,11	1,14	1,18	1,22	1,25	1,29	1,32	1,36
	2,1	0,65	0,68	0,72	0,75	0,79	0,82	0,86	0,90	0,93	0,97	1,00	1,03	1,07	1,10	1,14	1,17	1,21	1,24	1,28	1,31
	2,2	0,62	0,66	0,69	0,73	0,76	0,80	0,83	0,86	0,90	0,93	0,97	1,00	1,03	1,07	1,10	1,13	1,17	1,20	1,23	1,27
	2,3	0,60	0,64	0,67	0,70	0,74	0,77	0,80	0,84	0,87	0,90	0,94	0,97	1,00	1,03	1,06	1,10	1,13	1,16	1,19	1,22
	2,4	0,59	0,62	0,65	0,68	0,71	0,75	0,78	0,81	0,84	0,87	0,91	0,94	0,97	1,00	1,03	1,06	1,09	1,12	1,16	1,19
	2,5	0,57	0,60	0,63	0,66	0,69	0,72	0,76	0,79	0,82	0,85	0,88	0,91	0,94	0,97	1,00	1,03	1,06	1,09	1,12	1,15

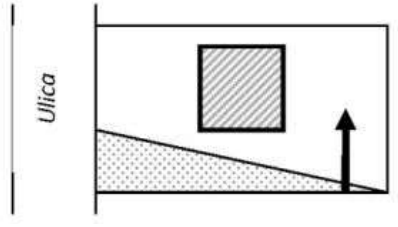
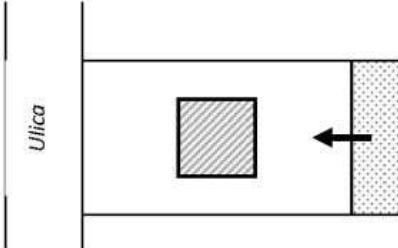
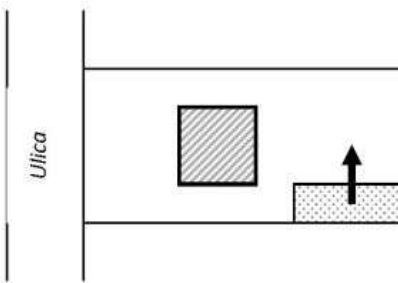
		<b>koeficijent iskoristivosti predmeta utvrđivanja tržišne vrijednosti</b>																				
		ki	2,1	2,2	2,3	2,4	2,5	2,6	2,7	2,8	2,9	3,0	3,1	3,2	3,3	3,4	3,5	3,6	3,7	3,8	3,9	4,0
<b>koeficijent iskoristivosti usporednih zemljišta</b>	2,1	1,00	1,03	1,07	1,10	1,14	1,17	1,21	1,24	1,28	1,13	1,34	1,38	1,41	1,44	1,48	1,51	1,54	1,58	1,61	1,64	
	2,2	0,97	1,00	1,03	1,07	1,10	1,13	1,17	1,20	1,23	1,27	1,30	1,33	1,36	1,40	1,43	1,46	1,49	1,52	1,56	1,59	
	2,3	0,94	0,97	1,00	1,03	1,06	1,10	1,13	1,16	1,90	1,22	1,26	1,29	1,32	1,35	1,38	1,41	1,44	1,47	1,51	1,54	
	2,4	0,91	0,94	0,97	1,00	1,03	1,06	1,09	1,12	1,16	1,19	1,22	1,25	1,28	1,31	1,34	1,37	1,40	1,43	1,46	1,49	
	2,5	0,88	0,91	0,94	0,97	1,00	1,03	1,06	1,09	1,12	1,15	1,18	1,21	1,24	1,27	1,30	1,33	1,36	1,39	1,41	1,44	
	2,6	0,85	0,88	0,91	0,94	0,97	1,00	1,03	1,06	1,09	1,12	1,15	1,17	1,20	1,23	1,26	1,29	1,32	1,34	1,37	1,40	
	2,7	0,83	0,86	0,89	0,91	0,94	0,97	1,00	1,03	1,06	1,08	1,11	1,14	1,17	1,20	1,22	1,25	1,28	1,31	1,33	1,36	
	2,8	0,81	0,83	0,86	0,89	0,92	0,94	0,97	1,00	1,03	1,05	1,08	1,11	1,14	1,16	1,19	1,22	1,24	1,27	1,30	1,32	
	2,9	0,78	0,81	0,84	0,87	0,89	0,92	0,95	0,97	1,00	1,03	1,05	1,08	1,11	1,13	1,16	1,18	1,21	1,24	1,26	1,29	
	3,0	0,76	0,79	0,82	0,84	0,87	0,90	0,92	0,95	0,97	1,00	1,03	1,05	1,08	1,10	1,13	1,15	1,18	1,20	1,23	1,26	
	3,1	0,74	0,77	0,80	0,82	0,85	0,87	0,90	0,92	0,95	0,97	1,00	1,03	1,05	1,08	1,10	1,12	1,15	1,17	1,20	1,22	
	3,2	0,73	0,75	0,78	0,80	0,83	0,85	0,88	0,90	0,93	0,95	0,98	1,00	1,02	1,05	1,07	1,10	1,12	1,15	1,17	1,19	
	3,3	0,71	0,73	0,76	0,78	0,81	0,83	0,86	0,88	0,90	0,93	0,95	0,98	1,00	1,02	1,05	1,07	1,09	1,12	1,14	1,16	
	3,4	0,69	0,72	0,74	0,76	0,79	0,81	0,84	0,86	0,88	0,91	0,93	0,95	0,98	1,00	1,02	1,05	1,07	1,09	1,12	1,14	
	3,5	0,68	0,70	0,72	0,75	0,77	0,79	0,82	0,84	0,86	0,89	0,91	0,93	0,95	0,98	1,00	1,02	1,05	1,07	1,09	1,11	
	3,6	0,66	0,68	0,71	0,73	0,75	0,78	0,80	0,82	0,84	0,87	0,89	0,91	0,93	0,96	0,98	1,00	1,02	1,04	1,07	1,09	
	3,7	0,65	0,67	0,69	0,71	0,74	0,76	0,78	0,80	0,83	0,85	0,87	0,89	0,91	0,94	0,96	0,98	1,00	1,02	1,04	1,06	
	3,8	0,63	0,66	0,68	0,70	0,72	0,74	0,77	0,79	0,81	0,83	0,85	0,87	0,89	0,92	0,94	0,96	0,98	1,00	1,02	1,04	
	3,9	0,62	0,64	0,66	0,69	0,71	0,73	0,75	0,77	0,79	0,81	0,83	0,86	0,88	0,90	0,92	0,94	0,96	0,98	1,00	1,02	
	4,0	0,61	0,63	0,65	0,67	0,69	0,71	0,73	0,76	0,78	0,80	0,82	0,84	0,86	0,88	0,90	0,92	0,94	0,96	0,98	1,00	

		<b>koeficijent iskoristivosti predmeta utvrđivanja tržišne vrijednosti</b>																			
	ki	3,1	3,2	3,3	3,4	3,5	3,6	3,7	3,8	3,9	4,0	4,1	4,2	4,3	4,4	4,5	4,6	4,7	4,8	4,9	5,0
<b>koeficijent iskoristivosti usporedivih zemljišta</b>	3,1	1,00	1,03	1,05	1,08	1,10	1,12	1,15	1,17	1,20	1,22	1,25	1,27	1,30	1,32	1,34	1,37	1,39	1,42	1,44	1,46
	3,2	0,98	1,00	1,02	1,05	1,07	1,10	1,12	1,15	1,17	1,19	1,22	1,24	1,26	1,29	1,31	1,34	1,36	1,38	1,41	1,43
	3,3	0,95	0,98	1,00	1,02	1,05	1,07	1,09	1,12	1,14	1,16	1,19	1,21	1,23	1,26	1,28	1,30	1,33	1,35	1,37	1,39
	3,4	0,93	0,95	0,98	1,00	1,02	1,05	1,07	1,09	1,12	1,14	1,16	1,18	1,21	1,23	1,25	1,27	1,30	1,32	1,34	1,36
	3,5	0,91	0,93	0,95	0,98	1,00	1,02	1,05	1,07	1,09	1,11	1,13	1,16	1,18	1,20	1,22	1,24	1,27	1,29	1,31	1,33
	3,6	0,89	0,91	0,93	0,96	0,98	1,00	1,02	1,04	1,07	1,09	1,11	1,13	1,15	1,17	1,20	1,22	1,24	1,26	1,28	1,30
	3,7	0,87	0,89	0,91	0,94	0,96	0,98	1,00	1,02	1,04	1,06	1,09	1,11	1,13	1,15	1,17	1,19	1,21	1,23	1,25	1,27
	3,8	0,85	0,87	0,89	0,92	0,94	0,96	0,98	1,00	1,02	1,04	1,06	1,08	1,10	1,12	1,15	1,17	1,19	1,21	1,23	1,25
	3,9	0,83	0,86	0,88	0,90	0,92	0,94	0,96	0,98	1,00	1,02	1,04	1,06	1,08	1,10	1,12	1,14	1,16	1,18	1,20	1,22
	4,0	0,82	0,84	0,86	0,88	0,90	0,92	0,94	0,96	0,98	1,00	1,02	1,04	1,06	1,08	1,10	1,12	1,14	1,16	1,18	1,20
	4,1	0,80	0,82	0,84	0,86	0,88	0,90	0,92	0,94	0,96	0,98	1,00	1,02	1,04	1,06	1,08	1,10	1,12	1,14	1,15	1,17
	4,2	0,79	0,81	0,83	0,85	0,86	0,88	0,90	0,92	0,94	0,96	0,98	1,00	1,02	1,04	1,06	1,08	1,09	1,11	1,13	1,15
	4,3	0,77	0,79	0,81	0,83	0,85	0,87	0,89	0,91	0,92	0,94	0,96	0,98	1,00	1,02	1,04	1,06	1,07	1,09	1,11	1,13
	4,4	0,76	0,78	0,80	0,81	0,83	0,85	0,87	0,89	0,91	0,93	0,94	0,96	0,98	1,00	1,02	1,04	1,05	1,07	1,09	1,11
	4,5	0,74	0,76	0,78	0,80	0,82	0,84	0,85	0,87	0,89	0,91	0,93	0,95	0,96	0,98	1,00	1,02	1,04	1,05	1,07	1,09
	4,6	0,73	0,75	0,77	0,79	0,80	0,82	0,84	0,86	0,88	0,89	0,91	0,93	0,95	0,96	0,98	1,00	1,02	1,03	1,05	1,07
	4,7	0,72	0,74	0,75	0,77	0,79	0,81	0,83	0,84	0,86	0,88	0,90	0,91	0,93	0,95	0,97	0,98	1,00	1,02	1,03	1,05
	4,8	0,71	0,72	0,74	0,76	0,78	0,79	0,81	0,83	0,85	0,86	0,88	0,90	0,92	0,93	0,95	0,97	0,98	1,00	1,02	1,03
	4,9	0,69	0,71	0,73	0,75	0,76	0,78	0,80	0,82	0,83	0,85	0,87	0,88	0,90	0,92	0,93	0,95	0,97	0,98	1,00	1,02
	5,0	0,68	0,70	0,72	0,73	0,75	0,77	0,79	0,80	0,82	0,84	0,85	0,87	0,89	0,90	0,92	0,93	0,95	0,97	0,98	1,00

		<b>koeficijent iskoristivosti predmeta utvrđivanja tržišne vrijednosti</b>																				
		ki	4,1	4,2	4,3	4,4	4,5	4,6	4,7	4,8	4,9	5,0	5,1	5,2	5,3	5,4	5,5	5,6	5,7	5,8	5,9	6,0
<b>koeficijent iskoristivosti usporednih zemljišta</b>	4,1	1,00	1,02	1,04	1,06	1,08	1,10	1,12	1,14	1,15	1,17	1,19	1,21	1,23	1,25	1,27	1,29	1,31	1,32	1,34	1,36	
	4,2	0,98	1,00	1,02	1,04	1,06	1,08	1,09	1,11	1,13	1,15	1,17	1,19	1,21	1,23	1,24	1,26	1,28	1,30	1,32	1,33	
	4,3	0,96	0,98	1,00	1,02	1,04	1,06	1,07	1,09	1,11	1,13	1,15	1,17	1,18	1,20	1,22	1,24	1,26	1,27	1,29	1,31	
	4,4	0,94	0,96	0,98	1,00	1,02	1,04	1,05	1,07	1,09	1,11	1,13	1,14	1,16	1,18	1,20	1,22	1,23	1,25	1,27	1,29	
	4,5	0,93	0,95	0,96	0,98	1,00	1,02	1,04	1,05	1,07	1,09	1,11	1,12	1,14	1,16	1,18	1,19	1,21	1,23	1,25	1,26	
	4,6	0,91	0,93	0,95	0,96	0,98	1,00	1,02	1,03	1,05	1,07	1,09	1,10	1,12	1,14	1,16	1,17	1,19	1,21	1,22	1,24	
	4,7	0,90	0,91	0,93	0,95	0,97	0,98	1,00	1,02	1,03	1,05	1,07	1,09	1,10	1,12	1,14	1,15	1,17	1,19	1,20	1,22	
	4,8	0,88	0,90	0,92	0,93	0,95	0,97	0,98	1,00	1,02	1,03	1,05	1,07	1,08	1,10	1,12	1,13	1,15	1,17	1,18	1,20	
	4,9	0,87	0,88	0,90	0,92	0,93	0,95	0,97	0,98	1,00	1,02	1,03	1,05	1,07	1,08	1,10	1,11	1,13	1,15	1,16	1,18	
	5,0	0,85	0,87	0,89	0,90	0,92	0,93	0,95	0,97	0,98	1,00	1,02	1,03	1,05	1,06	1,08	1,10	1,11	1,13	1,14	1,16	
	5,1	0,84	0,85	0,87	0,89	0,90	0,92	0,94	0,95	0,97	0,98	1,00	1,02	1,03	1,05	1,06	1,08	1,09	1,11	1,13	1,14	
	5,2	0,83	0,84	0,86	0,87	0,89	0,91	0,92	0,94	0,95	0,97	0,98	1,00	1,02	1,03	1,05	1,06	1,08	1,09	1,11	1,12	
	5,3	0,81	0,83	0,84	0,86	0,88	0,89	0,91	0,92	0,94	0,95	0,97	0,98	1,00	1,02	1,03	1,05	1,06	1,08	1,09	1,11	
	5,4	0,80	0,82	0,83	0,85	0,86	0,88	0,89	0,91	0,92	0,94	0,95	0,97	0,98	1,02	1,02	1,03	1,04	1,06	1,07	1,09	
	5,5	0,79	0,80	0,82	0,83	0,85	0,87	0,88	0,90	0,91	0,93	0,94	0,96	0,97	0,99	1,00	1,01	1,03	1,04	1,06	1,07	
	5,6	0,78	0,79	0,81	0,82	0,84	0,85	0,87	0,88	0,90	0,91	0,93	0,94	0,96	0,97	0,99	1,00	1,01	1,03	1,04	1,06	
	5,7	0,77	0,78	0,80	0,81	0,83	0,84	0,86	0,87	0,88	0,90	0,91	0,93	0,94	0,96	0,97	0,99	1,00	1,01	1,03	1,04	
	5,8	0,76	0,77	0,78	0,80	0,81	0,83	0,84	0,86	0,87	0,89	0,90	0,92	0,93	0,94	0,96	0,97	0,99	1,00	1,01	1,03	
	5,9	0,75	0,76	0,77	0,79	0,80	0,82	0,83	0,85	0,86	0,87	0,89	0,90	0,92	0,93	0,94	0,96	0,97	0,99	1,00	1,01	
	6,0	0,73	0,75	0,76	0,78	0,79	0,81	0,82	0,83	0,85	0,86	0,88	0,89	0,90	0,92	0,93	0,95	0,96	0,97	0,99	1,00	

## PRILOG 12.

## ARONDACIJSKE POVRŠINE

Vrsta nesamostalne površine	Koefficient za preračunavanje	Primjer
a) Bočno položene površine, odnosno druge površine pogodne za parkiranje	0,45-0,80	
b) Površine za vrtove i pozadinske površine unutar granica građevnog područja	0,25-0,55	
c) Dijelovi površina pravilnog ili nepravilnog oblika na različitim položajima koje poboljšavaju međni tok, odnosno oblik građevne čestice	0,55-0,80	

## 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 %
gastronomija	6,0 – 7,0 %
rehabilitacija, domovi	6,0 – 7,0 %
klinike	6,5 – 7,5 %
sport, rekreacija, zabava	7,0 – 8,0 %

**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**

<b>prema položaju nekretnine:</b> 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%
<b>kvaliteta građevine</b> (iskoristivost, trajnost, atraktivnost ...): naročito dobra prosječna naročito loša	do -0,5% 0,0% do +1,0%
<b>rizik naplate najamnine/zakupnine:</b> nizak rizik prosječan rizik povećan rizik	do -0,5% 0,0% do +1,0%
<b>gospodarska situacija:</b> naročito dobra prosječna naročito loša	do -0,5% 0,0% do +1,0%
<b>razvojni potencijal nekretnine:</b> ne postoji uočljiv visok	0,0% do -1,0% do -2,0%

## MULTIPLIKATOR M (FAKTORI SADAŠNJE VRIJEDNOSTI ZA KAPITALIZACIJU)

		kamatna stopa nekretnine								
		1,0%	1,5%	2,0%	2,5%	3,0%	3,5%	4,0%	4,5%	5,0%
predvidivi ostatak održivog vijeka korištenja u godinama	1	0,99	0,99	0,98	0,98	0,97	0,97	0,96	0,96	0,95
	2	1,97	1,96	1,94	1,93	1,91	1,90	1,89	1,87	1,86
	3	2,94	2,91	2,88	2,86	2,83	2,80	2,78	2,75	2,72
	4	3,90	3,85	3,81	3,76	3,72	3,67	3,63	3,59	3,55
	5	4,85	4,78	4,71	4,65	4,58	4,52	4,45	4,39	4,33
	6	5,80	5,70	5,60	5,51	5,42	5,33	5,24	5,16	5,08
	7	6,73	6,60	6,47	6,35	6,23	6,11	6,00	5,89	5,79
	8	7,65	7,49	7,33	7,17	7,02	6,87	6,73	6,60	6,46
	9	8,57	8,36	8,16	7,97	7,79	7,61	7,44	7,27	7,11
	10	9,47	9,22	8,98	8,75	8,53	8,32	8,11	7,91	7,72
	11	10,37	10,07	9,79	9,51	9,25	9,00	8,76	8,53	8,31
	12	11,26	10,91	10,58	10,26	9,95	9,66	9,39	9,12	8,86
	13	12,13	11,73	11,35	10,98	10,63	10,30	9,99	9,68	9,39
	14	13,00	12,54	12,11	11,69	11,30	10,92	10,56	10,22	9,90
	15	13,87	13,34	12,85	12,38	11,94	11,52	11,12	10,74	10,38
	16	14,72	14,13	13,58	13,06	12,56	12,09	11,65	11,23	10,84
	17	15,56	14,91	14,29	13,71	13,17	12,65	12,17	11,71	11,27
	18	16,40	15,67	14,99	14,35	13,75	13,19	12,66	12,16	11,69
	19	17,23	16,43	15,68	14,98	14,32	13,71	13,13	12,59	12,09

	kamatna stopa nekretnine								
	1,0%	1,5%	2,0%	2,5%	3,0%	3,5%	4,0%	4,5%	5,0%
<b>20</b>	18,05	17,17	16,35	15,59	14,88	14,21	13,59	13,01	12,46
<b>21</b>	18,86	17,90	17,01	16,18	15,42	14,70	14,03	13,40	12,82
<b>22</b>	19,66	18,62	17,66	16,77	15,94	15,17	14,45	13,78	13,16
<b>23</b>	20,46	19,33	18,29	17,33	16,44	15,62	14,86	14,15	13,49
<b>24</b>	21,24	20,03	18,91	17,85	16,94	16,06	15,25	14,50	13,80
<b>25</b>	22,02	20,72	19,52	18,42	17,41	16,48	15,62	14,83	14,09
<b>26</b>	22,80	21,40	20,12	18,95	17,88	16,89	15,98	15,15	14,38
<b>27</b>	23,56	22,07	20,71	19,46	18,33	17,29	16,33	15,45	14,64
<b>28</b>	24,32	22,73	21,28	19,96	18,76	17,67	16,66	15,74	14,90
<b>29</b>	25,07	23,38	21,84	20,45	19,19	18,04	16,98	16,02	15,14
<b>30</b>	25,81	24,02	22,40	20,93	19,60	18,39	17,29	16,29	15,37
<b>31</b>	26,54	24,65	22,94	21,40	20,00	18,74	17,59	16,54	15,59
<b>32</b>	27,27	25,27	23,47	21,85	20,39	19,07	17,87	16,79	15,80
<b>33</b>	27,99	25,88	23,99	22,29	20,77	19,39	18,15	17,02	16,00
<b>34</b>	28,70	26,48	24,50	22,72	21,13	19,70	18,41	17,25	16,19
<b>35</b>	29,41	27,08	25,00	23,15	21,49	20,00	18,66	17,46	16,37
<b>36</b>	30,11	27,66	25,49	23,56	21,83	20,29	18,91	17,67	16,55
<b>37</b>	30,80	28,24	25,97	23,96	22,17	20,57	19,14	17,86	16,71
<b>38</b>	31,48	28,81	26,44	24,35	22,49	20,84	19,37	18,05	16,87
<b>39</b>	32,16	29,36	26,90	24,73	22,81	21,10	19,58	18,23	17,02

		kamatna stopa nekretnine								
		1,0%	1,5%	2,0%	2,5%	3,0%	3,5%	4,0%	4,5%	5,0%
predvidivi ostatak održivog vijeka korištenja u godinama	51	39,80	35,47	31,79	28,65	25,95	23,63	21,62	19,87	18,34
	52	40,39	35,93	32,14	28,92	26,17	23,80	21,75	19,97	18,42
	53	40,98	36,38	32,50	29,19	26,37	23,96	21,87	20,07	18,49
	54	41,57	36,83	32,84	29,46	26,58	24,11	21,99	20,16	18,57
	55	42,15	37,27	33,17	29,71	26,77	24,26	22,11	20,25	18,63
	56	42,72	37,71	33,50	29,96	26,97	24,41	22,22	20,33	18,70
	57	43,29	38,13	33,83	30,21	27,15	24,55	22,33	20,41	18,76
	58	43,85	38,56	34,15	30,45	27,33	24,69	22,43	20,49	18,82
	59	44,40	38,97	34,46	30,68	27,51	24,82	22,53	20,57	18,88
	60	44,96	39,38	34,76	30,91	27,68	24,94	22,62	20,64	18,93
	61	45,50	39,78	35,06	31,13	27,84	25,07	22,71	20,71	18,98
	62	46,04	40,18	35,35	31,35	28,00	25,19	22,80	20,77	19,03
	63	46,57	40,57	35,64	31,56	28,16	25,30	22,89	20,83	19,08
	64	47,10	40,96	35,92	31,76	28,31	25,41	22,97	20,89	19,12
	65	47,63	41,34	36,20	31,96	28,45	25,52	23,05	20,95	19,16
	66	48,15	41,71	36,47	32,16	28,60	25,62	23,12	21,01	19,20
	67	48,66	42,08	36,73	32,35	28,73	25,72	23,19	21,06	19,24
	68	49,17	42,44	36,99	32,54	28,87	25,82	23,26	21,11	19,28
	69	49,67	42,80	37,25	32,72	29,00	25,91	23,33	21,16	19,31
	70	50,17	43,15	37,50	32,90	29,12	26,00	23,39	21,20	19,34

		kamatna stopa nekretnine									
		5,5%	6,0%	6,5%	7,0%	7,5%	8,0%	8,5%	9,0%	9,5%	10,0%
predvidivi ostatak održivog vijeka korištenja u godinama	1	0,95	0,94	0,94	0,93	0,93	0,93	0,92	0,92	0,91	0,91
	2	1,85	1,83	1,82	1,81	1,80	1,78	1,77	1,76	1,75	1,74
	3	2,70	2,67	2,65	2,62	2,60	2,58	2,55	2,53	2,51	2,49
	4	3,51	3,47	3,43	3,39	3,35	3,31	3,28	3,24	3,20	3,17
	5	4,27	4,21	4,16	4,10	4,05	3,99	3,94	3,89	3,84	3,79
	6	5,00	4,92	4,84	4,77	4,69	4,62	4,55	4,49	4,42	4,36
	7	5,68	5,58	5,48	5,39	5,30	5,21	5,12	5,03	4,95	4,87
	8	6,33	6,21	6,09	5,97	5,86	5,75	5,64	5,53	5,43	5,33
	9	6,95	6,80	6,66	6,52	6,38	6,25	6,12	6,00	5,88	5,76
	10	7,54	7,36	7,19	7,02	6,86	6,71	6,56	6,42	6,28	6,14
	11	8,09	7,89	7,69	7,50	7,32	7,14	6,97	6,81	6,65	6,50
	12	8,62	8,38	8,16	7,94	7,74	7,54	7,34	7,16	6,98	6,81
	13	9,12	8,85	8,60	8,36	8,13	7,90	7,69	7,49	7,29	7,10
	14	9,59	9,29	9,01	8,75	8,49	8,24	8,01	7,79	7,57	7,37
	15	10,04	9,71	9,40	9,11	8,83	8,56	8,30	8,06	7,83	7,61
	16	10,46	10,11	9,77	9,45	9,14	8,85	8,58	8,31	8,06	7,82
	17	10,86	10,48	10,11	9,76	9,43	9,12	8,83	8,54	8,28	8,02
	18	11,25	10,83	10,43	10,06	9,71	9,37	9,06	8,76	8,47	8,20
	19	11,61	11,16	10,73	10,34	9,96	9,60	9,27	8,95	8,65	8,36
	20	11,95	11,47	11,02	10,59	10,19	9,82	9,46	9,13	8,81	8,51

		kamatna stopa nekretnine									
		5,5%	6,0%	6,5%	7,0%	7,5%	8,0%	8,5%	9,0%	9,5%	10,0%
predvidivi ostatak održivog vijeka korištenja u godinama	51	17,00	15,81	14,76	13,83	13,00	12,25	11,58	10,97	10,42	9,92
	52	17,06	15,86	14,80	13,86	13,02	12,27	11,60	10,99	10,43	9,93
	53	17,12	15,91	14,84	13,89	13,04	12,29	11,61	11,00	10,44	9,94
	54	17,17	15,95	14,87	13,92	13,06	12,30	11,62	11,01	10,45	9,94
	55	17,23	15,99	14,90	13,94	13,08	12,32	11,63	11,01	10,45	9,95
	56	17,28	16,03	14,93	13,96	13,10	12,33	11,64	11,02	10,46	9,95
	57	17,32	16,06	14,96	13,98	13,12	12,34	11,65	11,03	10,47	9,96
	58	17,37	16,10	14,99	14,00	13,13	12,36	11,66	11,04	10,47	9,96
	59	17,41	16,13	15,01	14,02	13,15	12,37	11,67	11,04	10,48	9,96
	60	17,45	16,16	15,03	14,04	13,16	12,38	11,68	11,05	10,48	9,97
	61	17,49	16,19	15,05	14,06	13,17	12,39	11,68	11,05	10,48	9,97
	62	17,52	16,22	15,07	14,07	13,18	12,39	11,69	11,06	10,49	9,97
	63	17,56	16,24	15,09	14,08	13,19	12,40	11,70	11,06	10,49	9,98
	64	17,59	16,27	15,11	14,10	13,20	12,41	11,70	11,07	10,49	9,98
	65	17,62	16,29	15,13	14,11	13,21	12,42	11,71	11,07	10,50	9,98
	66	17,65	16,31	15,14	14,12	13,22	12,42	11,71	11,07	10,50	9,98
	67	17,68	16,33	15,16	14,13	13,23	12,43	11,71	11,08	10,50	9,98
	68	17,70	16,35	15,17	14,14	13,24	12,43	11,72	11,08	10,50	9,98
	69	17,73	16,37	15,19	14,15	13,24	12,44	11,72	11,08	10,51	9,99
	70	17,75	16,38	15,20	14,16	13,25	12,44	11,73	11,08	10,51	9,99

## PRILOG 15.

## ODRŽIVI VIJEK KORIŠTENJA GRAĐEVINSKIH ELEMENATA

Građevni element	Posebности izvedbe	god.
Cijevne instalacije	odvodne cijevi: vlaknasti cement	30 – 40
	PVC	30 – 50
Drvene stepenice	vanjske: meke	15 – 25
	tvrde	30 – 50
	unutarnje: meke	50 – 80
	tvrde	60 – 100
Grijaća tijela		20 – 40
Kamini	u zgradama – cijevi od plemenitog čelika	30 – 50
	oblikovana opeka	60 –
	klasična opeka	50 – 100
Kotlovi za grijanje		15 – 30
Krovna konstrukcija	rezana drvena građa	80 –
Krovni pokrov	betonski crijep	40 – 60
	bakar	50 – 100
	cink	40 – 50
	crijep	40 – 70
	ravni krovovi: sintetička folija	40 –
	bitumenske trake	20 – 40
Ličenje	unutarnje	5 – 10

Ojačanje tla	asfaltbeton	15 – 25
	betonsko popločenje	15 – 30
Ograda	betonski zid	60 –
	drvo s masivnim podnožjem	10 – 20
Podne obloge	parket od tvrdog drva	60 – 100
	gotovi parket	15 – 40
	keramičke pločice	15 – 35
	sintetički materijal	10 – 40
	prirodni kamen	80 –
Premazi (obloge)	vanjski: beton, žbuka	10 – 15
	drveni prozori, vrata	10 – 15
	unutarnji: beton, žbuka	5 – 10
	drvo	– 15
Prozori	drvo	20 – 40
	drvo/aluminij	30 – 50
	PVC	20 – 30
Sanitarne armature		10 – 30
Sanitarni elementi		15 – 30
Spremnici za loživo ulje		20 – 40
Stropovi	armirani beton	80 –
	drveni grednici	80 –
Tapete	papir	5 – 15



	tekstil	10 – 20
Tapisoni	tekstil	5 – 15
<b>Građevni element</b>	<b>Posebности izvedbe</b>	<b>god.</b>
Toplinska izolacija zidova i stropova	izvana položena, pločasta	30 –
Unutarnja vrata	aluminij	50 – 70
	drvo: meko	40 – 70
	tvrd	50 –
Unutarnje žbuke	u normalnim uvjetima	60 – 100
	u mokrim prostorijama	40 – 60
Unutarnji zidovi	nosivi beton, opeka	80 –
	nenosivi: opeka	50 –
	gipskarton	30 – 50
Uređaji centralnog grijanja		20 – 30
Vanjska vrata	drvo meko	20 – 40
Vanjske žbuke	gruba i fina žbuka	30 – 50
	sustavi toplinske izolacije	30 – 40
	plemenita žbuka	40 – 60
	prskana žbuka	40 – 70
	sintetička žbuka	15 – 30
Vodovodne cijevi	hladna voda/topla voda, pocinčani čelik	25 – 40
Zidarski radovi	betonska opeka	80 –

	opeka	100 -
Žaluzine/rolete	vanjske alu-lamele: profilirane	20 – 30
	neprofilirane	10 – 15
	PVC lamele	– 15