

## 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	1,00
visina $\geq 2,2$ m < 2,6 m	0,90
visina $\geq 1,5$ m < 2,2 m	0,75
visina $\geq 0,30$ m < 1,5 m	0,30
visina $\geq 5,0$ m	1,50
Galerija u stanu (prostor otvoren prema ostatku stana)	0,75

SPREMIŠTA	koeficijent
visina $\geq 2,2$ m < 5,0 m	0,50
visina $\geq 1,0$ m < 2,2 m	0,35
visina $\geq 0,30$ m < 1,0 m	0,15
visina $\geq 5,0$ m	0,75

TERASE, PREDVRTOVI, BALKONI, LOGGIE	koeficijent
terasa u zgradi, spojena na stan	0,25
terasa izvan zgrade – opločana, u predvrtu ili uz zgradu, spojena na stan, ali koja nije građevinski dio konstrukcije zgrade	0,20
predvrt izvan zgrade, spojen na stan, ograđen vrtinom ogrodom, nenatkriven, zelena površina (travnjak, hortikultura)	0,10
balkon, nenatkriven, spojen na stan	0,25
balkon, natkriven AB pločom iznad (npr. s gornjim balkonom), spojen na stan	0,50
balkon, natkriven metalnom, drvenom ili sličnom demontažnom nadstrešnicom, spojen na stan	0,35
Loggia (natkriveni vanjski prostor spojen na stan ograđen s najmanje dva vanjska zida zgrade pune visine)	0,75

Način obračuna specifičnih situacija – kombinacija raznih slučajeva:  
Dio balkona je natkriven, a dio je omeđen s najmanje dva vanjska zida zgrade = svaki dio se obračunava s gore definiranim koeficijentima, računa se zbroj tako proizašlih površina

PARKIRALIŠTA I GARAŽNA MJESTA (minimalne svjetle visine $\geq 2,2$ m)	koeficijent
parking mjesto na vanjskoj nenatkrivenoj otvorenoj površini	0,20
parking mjesto na vanjskoj otvorenoj površini natkriveno drvenom ili metalnom nadstrešnicom	0,30
parking mjesto u zajedničkoj garaži u zgradi – neograđeno	0,50
parking mjesto u zajedničkoj garaži u zgradi – ograđeno čeličnom mrežom ili metalnom pregradom	0,50
parking mjesto u zajedničkoj garaži u zgradi – ograđeno zidanim zidom s vratima	0,60
parking mjesto u zasebnoj garaži u zgradi – ograđeno zidanim zidom s vratima	0,60

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

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

Za dio garaže svjetle visine  $\geq 0,3$  < 1,0 m već postojeći koeficijent množi se s  $k = 0,30$

Za garažna parking mjesta koje imaju uvedene instalacije 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 instalacije 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, predvrtovi, balkoni i loggie poslovnih prostora obračunavaju se po istom modelu kao terase, predvrtovi, balkoni i loggie stanova.

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

## I. POSLOVNI PROSTORI U STAMBENO-POSLOVNIM GRAĐEVINAMA

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

koeficijent	koeficijent
visina $\geq 2,6$ m < 4,0 m	1,00
visina $\geq 1,5$ m < 2,6 m	0,75
visina $\geq 0,30$ m < 1,5 m	0,30
visina $\geq 4,0$ m	1,50
Galerija u poslovnom prostoru (prostor otvoren prema ostatku poslovnog prostora)	0,75

## II. POSLOVNI PROSTORI U POSLOVNIM GRAĐEVINAMA

II.a. UREDSKA NAMJENA	koeficijent
visina $\geq 2,6$ m < 5,0 m	1,00
visina $\geq 1,0$ m < 2,6 m	0,75
visina $\geq 0,30$ m < 1,0 m	0,30
visina $\geq 5,0$ m	1,50

II.b. TRGOVAČKO-UGOSTITELJSKA NAMJENA (uključivo sve komercijalne sadržaje s javnim radom sa strankama)

visina $\geq 2,6$ m < 6,0 m	1,50
visina $\geq 1,0$ m < 2,6 m	1,00
visina $\geq 0,30$ m < 1,0 m	0,50
visina $\geq 6,0$	2,00

II.c SKLADIŠNA / SERVISNA / PROIZVODNA NAMJENA

visina $\geq 2,6$ m < 5,0 m	0,50
visina $\geq 1,0$ m < 2,6 m	0,35
visina $\geq 0,30$ m < 1,0 m	0,15
visina $\geq 5,0$ m < 8,0 m	0,75
visina $\geq 8,0$ m	1,00

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

U hotelima i zgradama slične namjene, kao i zgradama javne namjene, sobe za boravak ljudi obračunavaju se s koeficijentima kao za stanove, dok se zajednički prostori obračunavaju s koeficijentima kao za trgovačko-ugostiteljsku namjenu.

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

## PRILOG 2.

## KOEFIČIJENTI 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			KOEFIČIJENTI ZA PRERAČUNAVANJE u zoni stambene namjene (planske oznake S) i mješovite – pretežito stambene namjene (planske oznake M1)		KOEFIČIJENTI 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 umanjnja	Koeficijent za preračunavanje	Postotak umanjnja	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.

## KOEFIČIJENTI ZA PRERAČUNAVANJE VRIJEDNOSTI SLUŽNOSTI VODOVA

Stupanj okrnjenosti	Zona stambene namjene (planske oznake S) i mješovite – pretežito stambene namjene (planske oznake M1)		Zona mješovite – pretežito poslovne namjene (planske oznake M2) te ostala zemljišta namijenjena gospodarskim aktivnostima (planske oznake G, K1, K2 i T)	
	Postotak 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%

## PRILOG 5.

### KOEFIČIJENT POVOLJNOSTI STAMBENOG PROSTORA U VIŠESTAMBENOJ ZGRADI

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

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

Postotci 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

## PRILOG 6.

### UTJECAJ BUKE NA VRIJEDNOST NEKRETNINE (za ocjenske razine buke imisije u otvorenom prostoru)

UTJECAJ	STAMBENA ZONA			POSLOVNA ZONA	
	buka (dBA)		smanjenje	buka (dBA)	smanjenje
	dan	noć			
neznatan	≤ 45	≤ 35	0	≤ 50	0
povremeno/ograničeno	45 – 50	35 – 40	≤ 5%	50 – 60	≤ 10%
lagano/smetajuće	50 – 55	40-45	5 – 10%		
srednje/opterećujuće	55 – 65	45 – 55	10 – 25%	60 – 70	10 – 25%
jako/štetno po zdravlje	65 – 75	55 – 65	25 – 45%		
naročito/naročito opasno	>75	>65	>45%	>70	>30%

## PRILOG 7.

## UTJECAJ ZAGAĐENJA ZRAKA NA VRIJEDNOST NEKRETNINE

Utjecaj	Smanjenje vrijednosti nekretnine
nizak	≤ 10%
srednji	10 – 20%
velik	20 – 35%
izrazito velik	> 35%

## PRILOG 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
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	0,6465	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
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
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
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

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 stanice		25 – 40
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	klasična 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 najlošija klasifikacija prema svim kriterijima iz matrice;
- Srednje vrijednosti (međuvrijednosti) klasifikacija moguća su unutar pojedinog kriterija, ali ne preko tih kriterija. Navedeno znači da smanjenu stabilnost nije moguće kompenzirati dobrom lokacijom, ili lošu organizaciju prostora nije moguće kompenzirati kroz kvalitetno građevinsko stanje zgrade i sl.

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

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

- a) odbije 10 posto održivog vijeka korištenja (OVK) ako ostanu sačuvani temelji i nosivi zidovi, ili
- b) odbije 15 posto održivog vijeka korištenja (OVK) ako ostane sačuvan i krov i konstrukcija ploča.

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

### FK matrica

		A – lokacija/ tržište	B – zgrada općenito	C – stanje zgrade
Faktor korištenja zgrade (FK)	1	Uporabivost u potpunosti i dugoročno dana/osigurana izvrsna lokacija* • velika potražnja za vrstom zgrade • skoro nema/nema ponude	vrlo dobra infrastruktura • vrlo dobro oblikovanje • dobra prostorna organizacija • visoka fleksibilnost	nema oštećenja • puna stabilnost • puna uporabivost • daljnje korištenje nije smanjeno
	2	Uporabivost dovoljna i dugoročnije dana/osigurana vrlo dobra lokacija* • redovita potražnja za vrstom zgrade • mala ponuda	vrlo dobra infrastruktura • dobro oblikovanje • dobra prostorna organizacija • dovoljna fleksibilnost	mala oštećenja • puna stabilnost • još dobra uporabivost • daljnje korištenje jedva smanjeno
	3	Uporabivost smanjena, ali srednjoročno dana/osigurana dobra lokacija* • još postoji potražnja za vrstom zgrade • dovoljna ponuda	dovoljna infrastruktura • prosječno oblikovanje • prosječna prostorna organizacija • umjerena fleksibilnost	jasna oštećenja • smanjena stabilnost • prosječna uporabivost • daljnje korištenje smanjeno
	4	Uporabivost ograničeno dana/osigurana umjerena lokacija* • mala potražnja za vrstom zgrade • bogata ponuda	dovoljna infrastruktura • umjereno oblikovanje • umjerena prostorna organizacija • mala fleksibilnost	jasna oštećenja • smanjena stabilnost • smanjena uporabivost • daljnje korištenje jasno smanjeno
	5	Uporabivost kratkoročno dana/osigurana loša lokacija* • jedva postoji/ne postoji potražnja za vrstom zgrade • velika ponuda	nedovoljna infrastruktura • umjereno oblikovanje • nedovoljna prostorna organizacija • bez fleksibilnosti	znatna oštećenja • smanjena stabilnost • nedovoljna uporabivost • daljnje korištenje samo kratkoročno

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

Primjeri za odabir klasifikacije:

	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)

Relativna starost (G/OVK) u % održivog vijeka korištenja	Procijenjena daljnja uporabivost zgrade ovisno od gospodarskog očekivanja i građevinskih datosti								
	Uporabivost u potpunosti i dugoročno dana/osigurana		Uporabivost u dovoljna i dugoročnije dana/osigurana na duži rok		Uporabivost smanjena ili srednjoročno dana /osigurana		Uporabivost ograničena dana/osigurana		Uporabivost kratkoročno dana/osigurana na najviše
	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									
≥100	60	55	50	45	40	35	30	25	20
95	60	55	50	45	40	35	30	25	20
90	60	55	50	45	40	35	30	25	20
85	61	56	51	46	40	35	30	25	20
80	61	56	51	46	41	36	30	25	20
75	62	57	52	46	41	36	31	25	20
70	63	58	52	47	42	36	31	25	20
65	64	59	53	48	42	37	31	26	20
60	66	60	54	49	43	37	31	26	20
55	67	61	55	50	44	38	32	26	20
50	69	63	57	51	44	38	32	26	20
45	71	65	58	52	45	39	33	26	20
40	73	66	60	53	47	40	33	27	20
35	75	68	62	55	48	41	34	27	20
30	78	71	64	56	49	42	35	27	20
25	81	73	66	58	50	43	35	28	20
20	84	76	68	60	52	44	36	28	20
15	88	79	71	62	54	45	37	28	20
10	91	82	73	65	56	47	38	29	20
5	95	86	77	67	58	48	39	29	20
0	100	90	80	70	60	50	40	30	20

PRILOG 11.

ODSTUPANJA ZBOG RAZLIČITE MJERE GRAĐEVINSKOG KORIŠTENJA

koeficijent iskoristivosti usporedivih zemljišta	koeficijent iskoristivosti predmeta utvrđivaja tržišne vrijednosti																				
	k	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	2,1	2,2	2,3
0,4	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	2,26	2,32	2,38	2,44
0,5	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	2,07	2,13	2,18	2,24
0,6	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	1,91	1,96	2,01	2,06
0,7	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	1,77	1,82	1,87	1,92
0,8	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	1,66	1,70	1,74	1,79
0,9	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	1,57	1,61	1,65	1,67
1,0	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	1,49	1,53	1,57	1,61
1,1	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	1,43	1,46	1,50	1,53
1,2	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	1,35	1,39	1,43	1,46
1,3	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	1,31	1,34	1,38	1,41
1,4	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	1,25	1,29	1,32	1,35
1,5	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	1,20	1,23	1,27	1,30
1,6	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	1,16	1,20	1,23	1,26
1,7	0,50	0,55	0,60	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	1,13	1,16	1,19	1,22
1,8	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	1,10	1,13	1,15	1,18
1,9	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	1,06	1,09	1,11	1,14
2,0	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	1,03	1,06	1,08	1,11
2,1	0,44	0,48	0,52	0,56	0,60	0,64	0,67	0,70	0,74	0,78	0,80	0,83	0,86	0,89	0,91	0,95	0,97	1,00	1,03	1,05	1,08
2,2	0,43	0,47	0,51	0,55	0,59	0,62	0,65	0,69	0,72	0,76	0,78	0,81	0,84	0,86	0,89	0,92	0,95	0,97	1,00	1,03	1,05
2,3	0,42	0,46	0,50	0,54	0,57	0,61	0,64	0,67	0,70	0,74	0,76	0,79	0,82	0,84	0,87	0,90	0,92	0,95	0,97	1,00	1,03
2,4	0,41	0,45	0,48	0,52	0,56	0,59	0,62	0,65	0,68	0,71	0,74	0,77	0,80	0,82	0,84	0,88	0,90	0,93	0,95	0,98	1,00



Koeficijenti za preračunavanje (KP) ovisno o koeficijentima iskoristivosti (ki):

$$KP = 0,6 \times \sqrt{ki} + 0,2 \times ki + 0,2$$

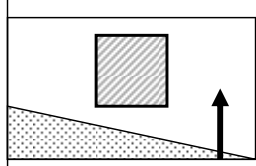
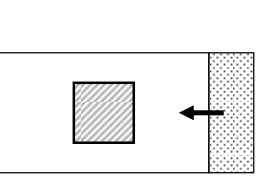
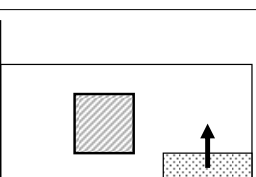
k <sub>i</sub>	0,4	0,5	0,6	0,7	0,8	0,9	1,0	1,1	1,2	1,3	1,4	1,5	1,6	1,7	1,8	1,9	2,0	2,1	2,2	2,3	2,4
KP	0,66	0,72	0,78	0,84	0,90	0,95	1,00	1,05	1,10	1,14	1,19	1,24	1,28	1,32	1,36	1,41	1,45	1,49	1,53	1,57	1,61

Primjer izračuna:

- Postojeća poredbena cijena od 200 €/m<sup>2</sup> za zemljište s ki=0,8
- Potrebno je odrediti vrijednost usporedivog zemljišta s ki=1,2
- Slijedi: KP<sub>(0,8)</sub>=0,9 ; KP<sub>(1,2)</sub>=1,10  
1,10/0,9=1,22 (isto se može očitati iz tablice za ki 1,2/0,8)  
VZ=200x1,22=244 €/m<sup>2</sup>

## PRILOG 12.

### ARONDACIJSKE POVRŠINE

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

## PRILOG 13.

### ORIJENTACIJSKE KAMATNE STOPE NA NEKRETNINE

(odnose se na novoizgrađene nekretnine s prosječnim obilježjima)

#### 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%
<b>Posebna namjena:</b>	
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 novouređenim prostorima:**

stanovi	4,0%
uredi	5,0%
lokali	5,5%
robne kuće	5,5%

**Prilagođavanje kamatnih stopa na nekretnine od prosječnih podataka**

prema položaju nekretnine:	
vrlo dobar do izvrstan, ograničeni rizici	-0,5 do -1,0 %
dobar do vrlo dobar, prosječni rizici	0,0%
loš do dobar, povećani rizici	+0,5 do +1,0%

<b>kvaliteta građevine</b> (iskoristivost, trajnost, atraktivnost ...):	
naročito dobra	do -0,5%
prosječna	0,0%
naročito loša	do +1,0%
<b>gospodarska situacija:</b>	
naročito dobra	do -0,5%
prosječna	0,0%
naročito loša	do +1,0%
<b>razvojni potencijal nekretnine:</b>	
ne postoji	0,0%
uočljiv	do -1,0%
visok	do -2,0%

## PRILOG 14.

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

predvidivi ostatak održivog vijeka korištenja u godinama	37	30,80	28,24	25,97	23,96	22,17	20,57	19,14	17,86	16,71
	38	31,48	28,81	26,44	24,35	22,49	20,84	19,37	18,05	16,87
	39	32,16	29,36	26,90	24,73	22,81	21,10	19,58	18,23	17,02
	40	32,83	29,92	27,36	25,10	23,11	21,36	19,79	18,40	17,16
	41	33,50	30,46	27,80	25,47	23,41	21,60	19,99	18,57	17,29
	42	34,16	30,99	28,23	25,82	23,70	21,83	20,19	18,72	17,42
	43	34,81	31,52	28,66	26,17	23,98	22,06	20,37	18,87	17,55
	44	35,46	32,04	29,08	26,50	24,25	22,28	20,55	19,02	17,66
	45	36,09	32,55	29,49	26,83	24,52	22,50	20,72	19,16	17,77
	46	36,73	33,06	29,89	27,15	24,78	22,70	20,88	19,29	17,88
	47	37,35	33,55	30,29	27,47	25,02	22,90	21,04	19,41	17,98
	48	37,97	34,04	30,67	27,77	25,27	23,09	21,20	19,54	18,08
	49	38,59	34,52	31,05	28,07	25,50	23,28	21,34	19,65	18,17
	50	39,20	35,00	31,42	28,36	25,73	23,46	21,48	19,76	18,26
	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
	71	50,66	43,50	37,74	33,07	29,25	26,09	23,46	21,25	19,37
	72	51,15	43,84	37,98	33,24	29,37	26,17	23,52	21,29	19,40
	73	51,63	44,18	38,22	33,40	29,48	26,25	23,57	21,33	19,43
	74	52,11	44,51	38,45	33,57	29,59	26,33	23,63	21,37	19,46
	75	52,59	44,84	38,68	33,72	29,70	26,41	23,68	21,40	19,48
	76	53,06	45,16	38,90	33,88	29,81	26,48	23,73	21,44	19,51
	77	53,52	45,48	39,12	34,03	29,91	26,55	23,78	21,47	19,53
	78	53,98	45,79	39,33	34,17	30,01	26,62	23,83	21,50	19,56
	79	54,44	46,10	39,54	34,31	30,11	26,68	23,87	21,54	19,58
	80	54,89	46,41	39,74	34,45	30,20	26,75	23,92	21,57	19,60
	81	55,33	46,71	39,95	34,59	30,29	26,81	23,96	21,59	19,62
	82	55,78	47,00	40,14	34,72	30,38	26,87	24,00	21,62	19,63
	83	56,21	47,29	40,34	34,85	30,47	26,93	24,04	21,65	19,65
	84	56,65	47,58	40,53	34,97	30,55	26,98	24,07	21,67	19,67
	85	57,08	47,86	40,71	35,10	30,63	27,04	24,11	21,70	19,68
	86	57,50	48,14	40,89	35,22	30,71	27,09	24,14	21,72	19,70
	87	57,92	48,41	41,07	35,33	30,79	27,14	24,18	21,74	19,71
	88	58,34	48,68	41,25	35,45	30,86	27,19	24,21	21,76	19,73
	89	58,75	48,95	41,42	35,56	30,93	27,23	24,24	21,78	19,74
	90	59,16	49,21	41,59	35,67	31,00	27,28	24,27	21,80	19,75
	91	59,57	49,47	41,75	35,77	31,07	27,32	24,30	21,82	19,76
	92	59,97	49,72	41,91	35,87	31,14	27,37	24,32	21,83	19,78

<b>93</b>	60,36	49,97	42,07	35,98	31,20	27,41	24,35	21,85	19,79
<b>94</b>	60,75	50,22	42,23	36,07	31,26	27,45	24,37	21,87	19,80
<b>95</b>	61,14	50,46	42,38	36,17	31,32	27,48	24,40	21,88	19,81
<b>96</b>	61,53	50,70	42,53	36,26	31,38	27,52	24,42	21,90	19,82
<b>97</b>	61,91	50,94	42,68	36,35	31,44	27,56	24,44	21,91	19,82
<b>98</b>	62,29	51,17	42,82	36,44	31,49	27,59	24,46	21,92	19,83
<b>99</b>	62,66	51,40	42,96	36,53	31,55	27,62	24,49	21,94	19,84
<b>100</b>	63,03	51,62	43,10	36,61	31,60	27,66	24,50	21,95	19,85

		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	<b>1</b>	0,95	0,94	0,94	0,93	0,93	0,93	0,92	0,92	0,91	0,91
	<b>2</b>	1,85	1,83	1,82	1,81	1,80	1,78	1,77	1,76	1,75	1,74
	<b>3</b>	2,70	2,67	2,65	2,62	2,60	2,58	2,55	2,53	2,51	2,49
	<b>4</b>	3,51	3,47	3,43	3,39	3,35	3,31	3,28	3,24	3,20	3,17
	<b>5</b>	4,27	4,21	4,16	4,10	4,05	3,99	3,94	3,89	3,84	3,79
	<b>6</b>	5,00	4,92	4,84	4,77	4,69	4,62	4,55	4,49	4,42	4,36
	<b>7</b>	5,68	5,58	5,48	5,39	5,30	5,21	5,12	5,03	4,95	4,87
	<b>8</b>	6,33	6,21	6,09	5,97	5,86	5,75	5,64	5,53	5,43	5,33
	<b>9</b>	6,95	6,80	6,66	6,52	6,38	6,25	6,12	6,00	5,88	5,76
	<b>10</b>	7,54	7,36	7,19	7,02	6,86	6,71	6,56	6,42	6,28	6,14
	<b>11</b>	8,09	7,89	7,69	7,50	7,32	7,14	6,97	6,81	6,65	6,50
	<b>12</b>	8,62	8,38	8,16	7,94	7,74	7,54	7,34	7,16	6,98	6,81
	<b>13</b>	9,12	8,85	8,60	8,36	8,13	7,90	7,69	7,49	7,29	7,10
	<b>14</b>	9,59	9,29	9,01	8,75	8,49	8,24	8,01	7,79	7,57	7,37
	<b>15</b>	10,04	9,71	9,40	9,11	8,83	8,56	8,30	8,06	7,83	7,61
	<b>16</b>	10,46	10,11	9,77	9,45	9,14	8,85	8,58	8,31	8,06	7,82
	<b>17</b>	10,86	10,48	10,11	9,76	9,43	9,12	8,83	8,54	8,28	8,02
	<b>18</b>	11,25	10,83	10,43	10,06	9,71	9,37	9,06	8,76	8,47	8,20
	<b>19</b>	11,61	11,16	10,73	10,34	9,96	9,60	9,27	8,95	8,65	8,36
	<b>20</b>	11,95	11,47	11,02	10,59	10,19	9,82	9,46	9,13	8,81	8,51
	<b>21</b>	12,28	11,76	11,28	10,84	10,41	10,02	9,64	9,29	8,96	8,65
	<b>22</b>	12,58	12,04	11,54	11,06	10,62	10,20	9,81	9,44	9,10	8,77
	<b>23</b>	12,88	12,30	11,77	11,27	10,81	10,37	9,96	9,58	9,22	8,88
	<b>24</b>	13,15	12,55	11,99	11,47	10,98	10,53	10,10	9,71	9,33	8,98
	<b>25</b>	13,41	12,78	12,20	11,65	11,15	10,67	10,23	9,82	9,44	9,08
	<b>26</b>	13,66	13,00	12,39	11,83	11,30	10,81	10,35	9,93	9,53	9,16
	<b>27</b>	13,90	13,21	12,57	11,99	11,44	10,94	10,46	10,03	9,62	9,24
	<b>28</b>	14,12	13,41	12,75	12,14	11,57	11,05	10,57	10,12	9,70	9,31
	<b>29</b>	14,33	13,59	12,91	12,28	11,70	11,16	10,66	10,20	9,77	9,37
	<b>30</b>	14,53	13,76	13,06	12,41	11,81	11,26	10,75	10,27	9,83	9,43
	<b>31</b>	14,72	13,93	13,20	12,53	11,92	11,35	10,83	10,34	9,89	9,48
	<b>32</b>	14,90	14,08	13,33	12,65	12,02	11,43	10,90	10,41	9,95	9,53
	<b>33</b>	15,08	14,23	13,46	12,75	12,11	11,51	10,97	10,46	10,00	9,57
	<b>34</b>	15,24	14,37	13,58	12,85	12,19	11,59	11,03	10,52	10,05	9,61
	<b>35</b>	15,39	14,50	13,69	12,95	12,27	11,65	11,09	10,57	10,09	9,64
	<b>36</b>	15,54	14,62	13,79	13,04	12,35	11,72	11,14	10,61	10,13	9,68
	<b>37</b>	15,67	14,74	13,89	13,12	12,42	11,78	11,19	10,65	10,16	9,71
	<b>38</b>	15,80	14,85	13,98	13,19	12,48	11,83	11,23	10,69	10,19	9,73
	<b>39</b>	15,93	14,95	14,06	13,26	12,54	11,88	11,28	10,73	10,22	9,76
	<b>40</b>	16,05	15,05	14,15	13,33	12,59	11,92	11,31	10,76	10,25	9,78
	<b>41</b>	16,16	15,14	14,22	13,39	12,65	11,97	11,35	10,79	10,27	9,80
	<b>42</b>	16,26	15,22	14,29	13,45	12,69	12,01	11,38	10,81	10,29	9,82
	<b>43</b>	16,36	15,31	14,36	13,51	12,74	12,04	11,41	10,84	10,31	9,83
	<b>44</b>	16,46	15,38	14,42	13,56	12,78	12,08	11,44	10,86	10,33	9,85
	<b>45</b>	16,55	15,46	14,48	13,61	12,82	12,11	11,47	10,88	10,35	9,86

predvidivi ostatak održivog vijeka korištenja u godinama	46	16,63	15,52	14,54	13,65	12,85	12,14	11,49	10,90	10,36	9,88
	47	16,71	15,59	14,59	13,69	12,89	12,16	11,51	10,92	10,38	9,89
	48	16,79	15,65	14,64	13,73	12,92	12,19	11,53	10,93	10,39	9,90
	49	16,86	15,71	14,68	13,77	12,95	12,21	11,55	10,95	10,40	9,91
	50	16,93	15,76	14,72	13,80	12,97	12,23	11,57	10,96	10,41	9,91
	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
	71	17,78	16,40	15,21	14,17	13,25	12,45	11,73	11,09	10,51	9,99
	72	17,80	16,42	15,22	14,18	13,26	12,45	11,73	11,09	10,51	9,99
	73	17,82	16,43	15,23	14,18	13,27	12,45	11,73	11,09	10,51	9,99
	74	17,84	16,44	15,24	14,19	13,27	12,46	11,74	11,09	10,51	9,99
	75	17,85	16,46	15,25	14,20	13,27	12,46	11,74	11,09	10,51	9,99
	76	17,87	16,47	15,26	14,20	13,28	12,46	11,74	11,10	10,52	9,99
	77	17,89	16,48	15,26	14,21	13,28	12,47	11,74	11,10	10,52	9,99
	78	17,90	16,49	15,27	14,21	13,29	12,47	11,74	11,10	10,52	9,99
	79	17,92	16,50	15,28	14,22	13,29	12,47	11,75	11,10	10,52	9,99
	80	17,93	16,51	15,28	14,22	13,29	12,47	11,75	11,10	10,52	10,00
	81	17,94	16,52	15,29	14,23	13,30	12,48	11,75	11,10	10,52	10,00
	82	17,96	16,53	15,30	14,23	13,30	12,48	11,75	11,10	10,52	10,00
	83	17,97	16,53	15,30	14,23	13,30	12,48	11,75	11,10	10,52	10,00
	84	17,98	16,54	15,31	14,24	13,30	12,48	11,75	11,10	10,52	10,00
	85	17,99	16,55	15,31	14,24	13,30	12,48	11,75	11,10	10,52	10,00
	86	18,00	16,56	15,32	14,24	13,31	12,48	11,75	11,10	10,52	10,00
	87	18,01	16,56	15,32	14,25	13,31	12,48	11,75	11,10	10,52	10,00
	88	18,02	16,57	15,32	14,25	13,31	12,49	11,76	11,11	10,52	10,00
	89	18,03	16,57	15,33	14,25	13,31	12,49	11,76	11,11	10,52	10,00
	90	18,03	16,58	15,33	14,25	13,31	12,49	11,76	11,11	10,52	10,00
	91	18,04	16,58	15,33	14,26	13,31	12,49	11,76	11,11	10,52	10,00
	92	18,05	16,59	15,34	14,26	13,32	12,49	11,76	11,11	10,52	10,00
	93	18,06	16,59	15,34	14,26	13,32	12,49	11,76	11,11	10,52	10,00
	94	18,06	16,60	15,34	14,26	13,32	12,49	11,76	11,11	10,52	10,00
	95	18,07	16,60	15,35	14,26	13,32	12,49	11,76	11,11	10,52	10,00
	96	18,08	16,60	15,35	14,26	13,32	12,49	11,76	11,11	10,52	10,00
	97	18,08	16,61	15,35	14,27	13,32	12,49	11,76	11,11	10,52	10,00
	98	18,09	16,61	15,35	14,27	13,32	12,49	11,76	11,11	10,52	10,00
	99	18,09	16,61	15,35	14,27	13,32	12,49	11,76	11,11	10,52	10,00
	100	18,10	16,62	15,36	14,27	13,32	12,49	11,76	11,11	10,53	10,00

## PRILOG 15.

ODRŽIVI VIJEK KORIŠTENJA GRAĐEVINSKIH  
ELEMENTATA

Građevni element	Posebnosti 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
Krovnna 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
Toplinska izolacija zidova i stropova	izvana položena, pločasta	30 –
Unutarnja vrata	aluminij	50 – 70
	drvo: meko	40 – 70
	tvrdo	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
Uredaji 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