

4. PROCJENA POSLOVNIH PROSTORA - POREDBENA METODA

4.1. Iz Zakona i Pravilnika - osnovno:

Procjena predmetnih nekretnina izvršiti će se uz primjenu važećeg Zakona o procjeni vrijednosti nekretnina NN 78/2015 (na snazi od 25.07.2015. godine). Osnovna odabrana metoda za procjenu vrijednosti predmetne nekretnine je POREDBENA METODA.

Objašnjenje za odabir metode:

Prema čl. 24. Zakona o procjeni vrijednosti nekretnina Poredbena metoda u prvom je redu primjerena za utvrđivanje tržišne vrijednosti neizgrađenih i izgrađenih zemljišta, a koristi se i za procjenu vrijednosti samostojećih, poluizgrađenih i izgrađenih obiteljskih kuća, obiteljskih kuća u nizu, stanova, garaža kao pomoćne građevine, garažnih parkirnih mjesta, parkirnih mjesta i poslovnih prostora. Poredbenom metodom tržišna se vrijednost određuje iz najmanje tri kupoprodajne cijene (transakcije) poredbenih nekretnina.

Važnije odredbe iz Zakona i Pravilnika:

Prema čl. 4. Pravilnika o metodama procjene vrijednosti nekretnina:

Utjecaj neuobičajenih okolnosti prepoznaje se ako kupoprodajne cijene ili drugi podatci značajno odstupaju od kupoprodajnih cijena i drugih podataka u usporedivim slučajevima. U samom postupku procjene vrijednosti nekretnina značajna odstupanja odnose se na pojedina na odstupanja kupoprodajnih cijena veća od $\pm 30\%$ od prosječne kupoprodajne cijene poredbenih nekretnina nakon provođenja mešovremenorskog i interkvalitativnog izjednačenja. Značajno odstupanje može se odnositi i na pojedina na odstupanja kupoprodajnih cijena koja su veća od \pm dvostrukog standardnog odstupanja od prosječne kupoprodajne cijene poredbenih nekretnina nakon provođenja mešovremenorskog i interkvalitativnog izjednačenja (pravilo 2-sigma).

Prema čl. 19. Pravilnika o metodama procjene vrijednosti nekretnina:

Korištene poredbene cijene, približne vrijednosti zemljišta i poredbeni pokazatelji izgrađenih katastarskih jedinica (faktori zgrade i faktori prihoda) svojim obilježjima katastarske jedinice dokazuju dovoljnu podudarnost s obilježjima procjenjivanja katastarske jedinice ako razlike u vrijednosti korištenih dodataka i odbitaka za interkvalitativno izjednačenje ne prelazi 40 % izlazne vrijednosti.

Prema čl. 35. Pravilnika o metodama procjene vrijednosti nekretnina:

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

Obrazloženje za korištene podatke uz navođenje izvora:

Prema čl. 57. Zakona o procjeni vrijednosti nekretnina:

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

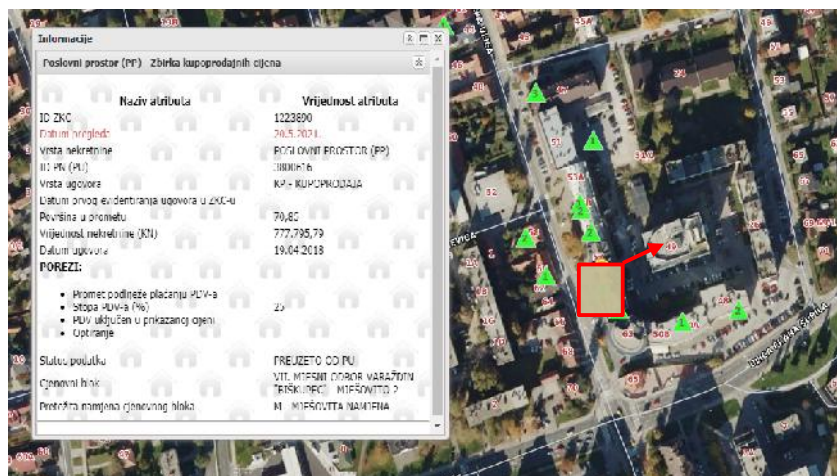
Podatci iz stavaka 1. i 2. ovoga članka ne mogu biti stariji od 4 (četiri) godine u odnosu na dan vrednovanja, osim ako je drukčije posebno traženo u zadatku za izradu procjene vrijednosti nekretnine.

Prema čl. 24. Pravilnika uvjet poredbenosti može se zadovoljiti pomoću indeksnih nizova, koeficijenata za preračunavanje ili poredbenih pokazatelja za izgrađene nekretnine.

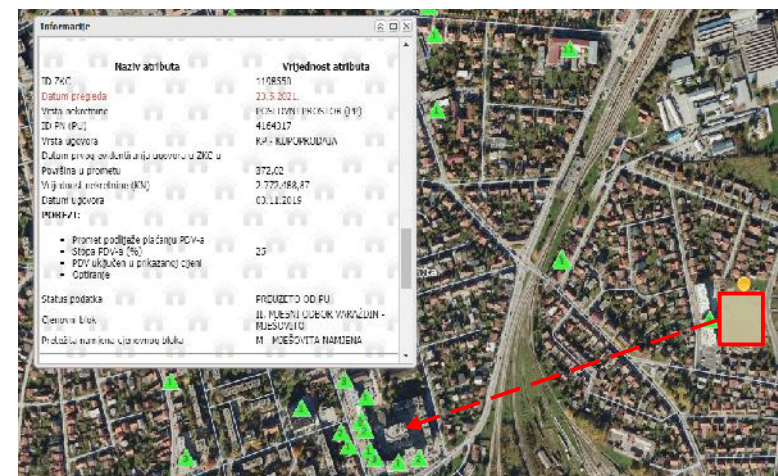
Korišteni su podaci iz eNekretnina (internetske stranice Ministarstva (apis.mpig)).

4.2. Poredbeni primjeri - eNekretnine:

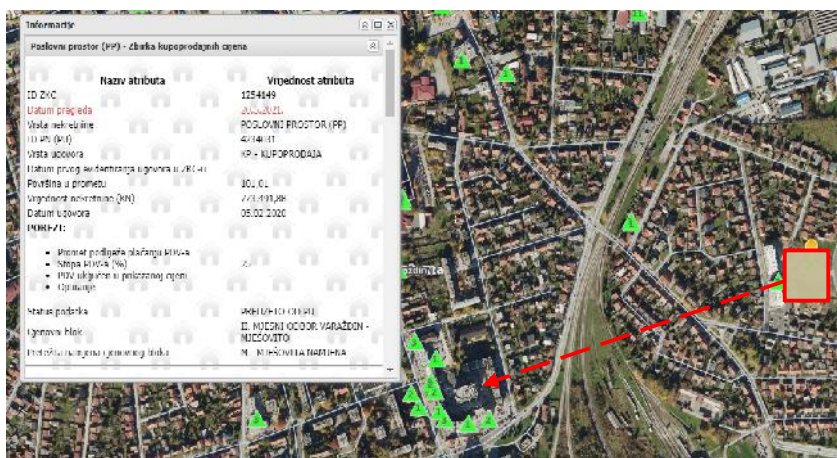
Primjer 1: poslovni prostor 70,85 m² u susjednoj zgradi.



Primjer 2: poslovni prostor roh-bau 372,02 m² u novoj stamb.-poslovnoj zgradi.



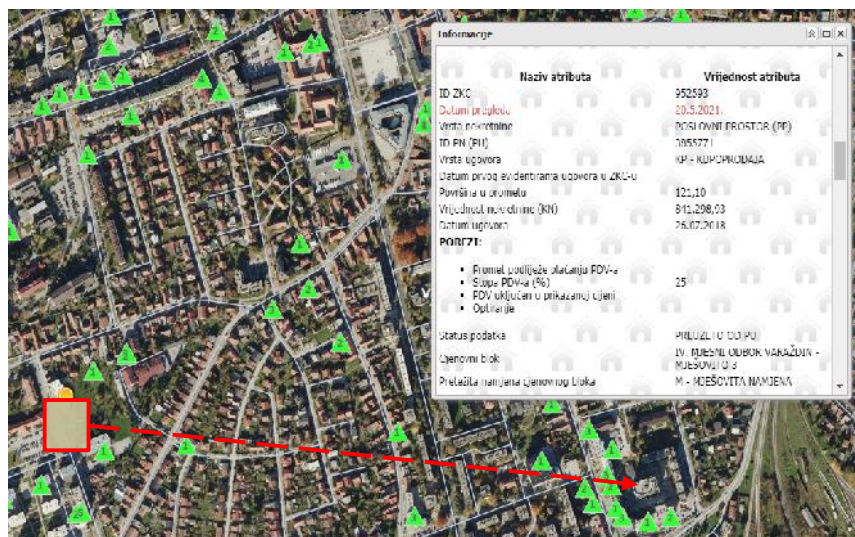
Primjer 3: poslovni prostor roh-bau 101,01 m² u novoj stamb.-poslovnoj zgradi.



Primjer 4: poslovni prostor roh-bau 114,92 m² u novoj stamb.-poslovnoj zgradi.



Primjer 5: poslovni prostor roh-bau 121,10 m2 u novijo stamb.-poslovnoj zgradi.



4.3. Tablica - ulazni podaci:

Ulazni podaci	Redni broj transakcije	1.	2.	3.	4.	5.
	Katastarska op. ina	Varaždin	Varaždin	Varaždin	Varaždin	Varaždin
	ID PN (PU) / ID ZKC	3800616	4164317	4234031	4164360	3855771
	Nadnevak sklapanja kupoprodaje	19.04.2018.	03.11.2019.	05.02.2020.	03.11.2019.	26.07.2018.
	Lokacija	Varaždin	Varaždin	Varaždin	Varaždin	Varaždin
	Vrsta nekretnosti	PP	PP	PP	PP	PP
	Kupoprodajna cijena (kn)	777.795,79	2.772.488,87	773.491,88	805.447,78	841.298,93
	Površina nekretnosti (m2)	70,85	372,02	101,01	114,92	121,10
	Kupopr. jedini na cijena (kn/m2)	10.978,06	7.452,53	7.657,58	7.008,77	6.947,14


13.1.3.

INDEKSI CIJENA STAMBENIH OBJEKATA¹⁾

HOUSE PRICE INDICES²⁾

Molimo korisnike da pri korištenju podataka navedu izvor.

Users are kindly requested to state the source.



REPUBLIKA HRVATSKA
 STATISTIČKI ured
 REPUBLIC OF CROATIA
 STATISTICAL OFFICE

		Indeksi (Q 2015 = 100) ³⁾					
		Indices (Q 2015 = 100) ³⁾					
Godina	Trimestar	ukupno	novi stambeni objekti	postojeci stambeni objekti	Grad Zagreb	Jadrani	Ostalo
Year	Quarter	Total	New dwellings	Existing dwellings	City of Zagreb	Adriatic coast	Other
2017.	Q1	100,82	92,80	102,51	100,72	102,25	95,63
	Q2	104,66	98,71	106,17	102,59	103,58	100,83
	Q3	105,13	97,76	106,65	106,45	105,46	100,20
	Q4	100,45	90,71	110,43	110,43	103,57	102,26
2018.	Q1	109,44	99,03	111,59	112,19	113,54	99,57
	Q2	109,26	98,51	111,47	114,51	109,33	99,84
	Q3	112,32	100,78	114,63	118,55	112,20	103,51
	Q4	113,54	101,45	116,11	119,82	111,31	102,10
2019.	Q1	117,55	109,00	116,02	125,02	113,57	100,59
	Q2	120,80	108,56	123,40	131,15	119,24	102,24
	Q3	121,36	109,07	123,00	133,45	113,05	103,08
	Q4	124,50	108,45	126,11	137,11	113,15	104,14
2020.	Q1	128,20	107,09	132,12	140,79	123,39	109,31
	Q2	130,57	111,34	134,23	142,51	123,30	115,90
	Q3	129,75	110,83	133,35	141,00	123,31	113,35
	Q4	119,55	108,88	131,45	145,45	122,51	114,45

4.4. Tablica - izračun jedinice cijene poslovnih prostora:

ME UVREMENSKO IZJEDNA ENJE						
Ulazni podaci	Indeks na dan kupoprodaje	98,94	100,93	109,31	109,64	100,51
	Indeks na dan vrednovanja	119,45	119,45	119,45	119,45	119,45
	Koeficijent korekcije	1,21	1,18	1,09	1,09	1,19
	Me uvremenski izjedna ena jedinini na cijena (kn)	13.253,79	8.820,02	8.367,92	7.635,88	8.256,25
INTERKVALITATIVNO IZJEDNA ENJE						
Interkvalitativno izjedna enje	Lokacija	1,20	1,20	1,20	1,20	1,20
	Veli ina	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00
	Komunalna infrastruktura	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00
	Ure enost	0,70	1,00	1,00	1,00	1,00
	Stanje gra evine	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00
	Ostalo (pogled, zona)	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00
Me uvremenski i interkvalitativno izjedna ena cijena		11.133,18	10.584,02	10.041,51	9.163,05	9.907,51
Dozvoljeno odstupanje (max ±40%)		-16%	20%	20%	20%	20%
Prosjek (medijan)		10.165,85				
STATISTI KA OBRADA PODATAKA						
Statisti ka obrada	Odstupanje od prosjeka (aps.)	967,33	418,17	-124,35	-1.002,80	-258,35
	Odstupanje od prosjeka (rel.)	9,52%	4,11%	-1,22%	-9,86%	-2,54%
	Dozvoljeno odstupanje (± 30%) / ulazi u prora un (DA/NE)	DA	DA	DA	DA	DA
	Kvadrat apsolutnih odstupanja	935.723,28	174.863,57	15.461,95	1.005.610,19	66.743,47
	Suma kvadrata aps. odstupanja	2.198.402,46				
	Standardno odstupanje (±):	1.048,43		10,31%		
	Dvostruko odstupanje (pravilo dva-sigma (±)):	2.096,86		20,63%		
	Dozvoljeno odstupanje:	ZADOVOLJAVA				
		Odabrana jedinini na cijena	10.165,85			

**JEDINICA NA VRIJEDNOST POSLOVNIH PROSTORA - Poslovna zgrada VTC (više etaža),
Zagreb / Supilova ulica 49, Varaždin, kbr. 17578k.o. Varaždin:**

Usklađena vrijednost u kn/m ² :	10.165,85
ili €/m ² :	1.351,84

Trošak prodaje i dobiti budućeg investitora (%)	15%	-1.524,88 kn
TRENUTNA VRIJEDNOST POSLOVNIH PROSTORA - Poslovna zgrada VTC (više etaža), Zagrebačka / Supilova ulica 49, Varaždin, kbr. 17578 k.o. Varaždin:		8.640,97 kn

ili 1.149,07 €

Napomena: Vrijednost nekretnina je umanjena za pretpostavljene troškove prodaje i dobiti budućeg investitora od 15%. U nastavku izražena vrijednost nekretnina neće se umanjiti obzirom na za procijenjeni stupanj dovršenosti nekretnina.

4.5. TRŽIŠNA VRIJEDNOST - POSLOVNIH PROSTORA - Poslovna zgrada VTC (više etaža), Zagrebačka / Supilova ulica 49, Varaždin, kbr. 17578 k.o. Varaždin:

Red. Br.	Nekretnina (etaža)	korisna vrijednost površine KVP (m2)	Jed. Cijena gotovog prostora kn/m2	Stupanj dovršenosti (%):	Vrijednost nekretnine (kn):
1	ETAŽA 1 - u naravi poslovni prostor u podzemnoj garaži, P-1 sa 751,60 m2, ukupne površine 751,60 m2	751,60	8.640,97	50%	3.247.277,47 kn
2	ETAŽA 2 - u naravi poslovni prostor u prizemlju sa 91,25 m2, ukupne površine 91,25 m2.	91,25	8.640,97	50%	394.244,37 kn
3	ETAŽA 3 - u naravi poslovni prostor u prizemlju sa 53,55 m2, ukupne površine 53,55 m2.	53,55	8.640,97	50%	231.362,04 kn
4	ETAŽA 4 - u naravi poslovni prostor u prizemlju sa 80,70 m2, ukupne površine 80,70 m2.	80,70	8.640,97	50%	348.663,24 kn
5	ETAŽA 5 - u naravi poslovni prostor u prizemlju sa 93,15 m2, ukupne površine 93,15 m2.	93,15	8.640,97	50%	402.453,29 kn
6	ETAŽA 6 - u naravi poslovni prostor u prizemlju sa 88,45 m2, ukupne površine 88,45 m2.	88,45	8.640,97	50%	382.147,01 kn
7	ETAŽA 7 - u naravi poslovni prostor u prizemlju sa 57,15 m2, ukupne površine 57,15 m2.	57,15	8.640,97	50%	246.915,79 kn
8	ETAŽA 8 - u naravi poslovni prostor u prizemlju sa 7,10 m2, ukupne površine 7,10 m2.	7,10	8.640,97	50%	30.675,45 kn
9	ETAŽA 9 - u naravi poslovni prostor u prizemlju sa 8,65 m2, ukupne površine 8,65 m2.	8,65	8.640,97	50%	37.372,21 kn
10	ETAŽA 10 - u naravi poslovni prostor u prizemlju sa 6,05 m2 ukupne površine 6,05 m2.	6,05	8.640,97	50%	26.138,94 kn
11	ETAŽA 11 - u naravi poslovni prostor u prizemlju sa 4,25 m2, ukupne površine 4,25 m2.	4,25	8.640,97	50%	18.362,07 kn
12	ETAŽA 12 - u naravi poslovni prostor u prizemlju sa 10,15 m2, ukupne površine 10,15 m2.	10,15	8.640,97	50%	43.852,94 kn
13	ETAŽA 13 - u naravi poslovni prostor u prizemlju sa 7,35 m2, ukupne površine 7,35 m2.	7,35	8.640,97	50%	31.755,57 kn
14	ETAŽA 14 - u naravi poslovni prostor na 1. katu sa 90,60 m2, ukupne površine 90,60 m2.	90,60	8.640,97	50%	391.436,05 kn
15	ETAŽA 15 - u naravi poslovni prostor na 1. katu sa 68,20 m2, ukupne površine 68,20 m2.	68,20	8.640,97	50%	294.657,16 kn
16	ETAŽA 16 - u naravi poslovni prostor na 1. katu sa 68,35 m2, ukupne površine 68,35 m2.	68,35	8.640,97	50%	295.305,24 kn
17	ETAŽA 17 - u naravi poslovni prostor na 1. katu sa 24,45 m2, ukupne površine 24,45 m2.	24,45	8.640,97	50%	105.635,89 kn
18	ETAŽA 18 - u naravi poslovni prostor na 1. katu sa 84,85 m2, ukupne površine 84,85 m2.	84,85	8.640,97	50%	366.593,26 kn
19	ETAŽA 19 - u naravi poslovni prostor na 1. katu sa 73,90 m2, ukupne površine 73,90 m2.	73,90	8.640,97	50%	319.283,93 kn

20	ETAŽA 20 - u naravi poslovni prostor na 1. katu sa 138,65 m2, ukupne površine 138,65 m2.	138,65	8.640,97	50%	599.035,42 kn
21	ETAŽA 21 - u naravi poslovni prostor na 1. katu sa 5,95 m2, ukupne površine 5,95 m2.	5,95	8.640,97	50%	25.706,89 kn
22	ETAŽA 22 - u naravi poslovni prostor na 1. katu sa 8,60 m2, ukupne površine 8,60 m2.	8,60	8.640,97	50%	37.156,18 kn
23	ETAŽA 23 - u naravi poslovni prostor na 1. katu sa 4,15 m2, ukupne površine 4,15 m2.	4,15	8.640,97	50%	17.930,02 kn
24	ETAŽA 24 - u naravi poslovni prostor na 1. katu sa 3,90 m2, ukupne površine 3,90 m2.	3,90	8.640,97	50%	16.849,90 kn
25	ETAŽA 25 - u naravi poslovni prostor na 1. katu sa 9,10 m2, ukupne površine 9,10 m2.	9,10	8.640,97	50%	39.316,42 kn
26	ETAŽA 26 - u naravi poslovni prostor na 1. katu sa 5,90 m2, ukupne površine 5,90 m2.	5,90	8.640,97	50%	25.490,87 kn
27	ETAŽA 27 - u naravi poslovni prostor na 2. katu sa 36,75 m2, ukupne površine 36,75 m2.	36,75	8.640,97	50%	158.777,87 kn
28	ETAŽA 28 - u naravi poslovni prostor na 2. katu sa 68,20 m2, ukupne površine 68,20 m2.	68,20	8.640,97	50%	294.657,16 kn
29	ETAŽA 29 - u naravi poslovni prostor na 2. katu sa 68,15 m2, ukupne površine 68,15 m2.	68,15	8.640,97	50%	294.441,14 kn
30	ETAŽA 30 - u naravi poslovni prostor na 2. katu sa 30,75 m2, ukupne površine 30,75 m2.	30,75	8.640,97	50%	132.854,95 kn
31	ETAŽA 31 - u naravi poslovni prostor na 2. katu sa 82,85 m2, ukupne površine 82,85 m2.	82,85	8.640,97	50%	357.952,29 kn
32	ETAŽA 32 - u naravi poslovni prostor na 2. katu sa 74,35 m2, ukupne površine 74,35 m2.	74,35	8.640,97	50%	321.228,15 kn
33	ETAŽA 33 - u naravi poslovni prostor na 2. katu sa 137,05 m2, ukupne površine 137,05 m2.	137,05	8.640,97	50%	592.122,64 kn
34	ETAŽA 34 - u naravi poslovni prostor na 2. katu sa 5,95 m2, ukupne površine 5,95 m2.	5,95	8.640,97	50%	25.706,89 kn
35	ETAŽA 35 - u naravi poslovni prostor na 2. katu sa 8,60 m2, ukupne površine 8,60 m2.	8,60	8.640,97	50%	37.156,18 kn
36	ETAŽA 36 - u naravi poslovni prostor na 2. katu sa 4,15 m2, ukupne površine 4,15 m2.	4,15	8.640,97	50%	17.930,02 kn
37	ETAŽA 37 - u naravi poslovni prostor na 2. katu sa 3,90 m2, ukupne površine 3,90 m2.	3,90	8.640,97	50%	16.849,90 kn
38	ETAŽA 38 - u naravi poslovni prostor na 2. katu sa 9,10 m2, ukupne površine 9,10 m2.	9,10	8.640,97	50%	39.316,42 kn
39	ETAŽA 39 - u naravi poslovni prostor na 2. katu sa 5,90 m2, ukupne površine 5,90 m2.	5,90	8.640,97	50%	25.490,87 kn
40	ETAŽA 40 - u naravi poslovni prostor na 3. katu sa 88,70 m2, ukupne površine 88,70 m2.	88,70	8.640,97	50%	383.227,13 kn
41	ETAŽA 41 - u naravi poslovni prostor na 3. katu sa 68,35 m2, ukupne površine 68,35 m2.	68,35	8.640,97	50%	295.305,24 kn
42	ETAŽA 42 - u naravi poslovni prostor na 3. katu sa 68,05 m2, ukupne površine 68,05 m2.	68,05	8.640,97	50%	294.009,09 kn
43	ETAŽA 43 - u naravi poslovni prostor na 3. katu sa 30,35 m2, ukupne površine 30,35 m2.	30,35	8.640,97	50%	131.126,76 kn
44	ETAŽA 46 - u naravi poslovni prostor na 3. katu sa 137,10 m2, ukupne površine 137,10 m2.	137,10	8.640,97	50%	592.338,66 kn
45	ETAŽA 47 - u naravi poslovni prostor na 3. katu sa 5,95 m2, ukupne površine 5,95 m2.	5,95	8.640,97	50%	25.706,89 kn
46	ETAŽA 48 - u naravi poslovni prostor na 3. katu sa 8,60 m2, ukupne površine 8,60 m2.	8,60	8.640,97	50%	37.156,18 kn
47	ETAŽA 49 - u naravi poslovni prostor na 3. katu sa 4,15 m2, ukupne površine 4,15 m2.	4,15	8.640,97	50%	17.930,02 kn
48	ETAŽA 50 - u naravi poslovni prostor na 3. katu sa 3,90 m2, ukupne površine 3,90 m2.	3,90	8.640,97	50%	16.849,90 kn
49	ETAŽA 51 - u naravi poslovni prostor na 3. katu sa 9,10 m2, ukupne površine 9,10 m2.	9,10	8.640,97	50%	39.316,42 kn
50	ETAŽA 52 - u naravi poslovni prostor na 3. katu sa 5,90 m2, ukupne površine 5,90 m2.	5,90	8.640,97	50%	25.490,87 kn
51	ETAŽA 54 - u naravi poslovni prostor na 4. katu sa 50,70 m2, ukupne površine 50,70 m2.	50,70	8.640,97	50%	219.048,65 kn
52	ETAŽA 55 - u naravi poslovni prostor na 4. katu sa 68,35 m2, ukupne površine 68,35 m2.	68,35	8.640,97	50%	295.305,24 kn
53	ETAŽA 57 - u naravi poslovni prostor na 4. katu sa 30,35 m2, ukupne površine 30,35 m2.	30,35	8.640,97	50%	131.126,76 kn
54	ETAŽA 59 - u naravi poslovni prostor na 4. katu sa 74,45 m2, ukupne površine 74,45 m2.	74,45	8.640,97	50%	321.660,20 kn
55	ETAŽA 60 - u naravi poslovni prostor na 4. katu sa 137,20 m2, ukupne površine 137,20 m2.	137,20	8.640,97	50%	592.770,71 kn

56	ETAŽA 61 - u naravi poslovni prostor na 4. katu sa 5,95 m2, ukupne površine 5,95 m2.	5,95	8.640,97	50%	25.706,89 kn
57	ETAŽA 62 - u naravi poslovni prostor na 4. katu sa 8,60 m2, ukupne površine 8,60 m2.	8,60	8.640,97	50%	37.156,18 kn
58	ETAŽA 63 - u naravi poslovni prostor na 4. katu sa 4,15 m2, ukupne površine 4,15 m2.	4,15	8.640,97	50%	17.930,02 kn
59	ETAŽA 64 - u naravi poslovni prostor na 4. katu sa 3,90 m2, ukupne površine 3,90 m2.	3,90	8.640,97	50%	16.849,90 kn
60	ETAŽA 65 - u naravi poslovni prostor na 4. katu sa 9,10 m2, ukupne površine 9,10 m2.	9,10	8.640,97	50%	39.316,42 kn
61	ETAŽA 66 - u naravi poslovni prostor na 4. katu sa 5,90 m2, ukupne površine 5,90 m2.	5,90	8.640,97	50%	25.490,87 kn
62	ETAŽA 76 - u naravi ured na 5. katu, a koji se sastoji od : ured 7,10 m2, hodnik 3,25 m2, recepcija 8,15 m2, ukupne površine 18,50 m2.	18,50	8.640,97	50%	79.929,00 kn
63	ETAŽA 78 - u naravi sanitarni prostor na 5. katu, a koji se sastoji od : wc-invalidi 4,50 m2, wc-muški 4,15 m2, wc-ženski 2,80 m2, ukupne površine 11,45 m2.	11,45	8.640,97	50%	49.469,57 kn
64	ETAŽA 117 - u naravi fitness na 8. katu, a koji se sastoji od : fitness 811,35 m2, ukupne površine 811,35 m2.	811,35	8.640,97	40%	2.804.341,22 kn
65	ETAŽA 118 - u naravi restoran na 9. katu, a koji se sastoji od: restoran 513,15 m2, vanjska terasa 53,55 m2, vanjska terasa 32,05 m2, ukupne površine 598,75 m2.	598,75	8.640,97	40%	2.069.512,91 kn
4.6. UKUPNO POSLOVNI PROSTORI, Poslovna zgrada VTC (više etaža), Zagrebačka / Supilova ulica 49, Varaždin, kbr. 17578 k.o. Varaždin:					18.874.173,80 kn

5. PROCJENA APARTMANA I SPREMIŠTA - POREDBENA METODA

5.1. Iz Zakona i Pravilnika - osnovno:

Procjena predmetnih nekretnina izvršiti će se uz primjenu važećeg Zakona o procjeni vrijednosti nekretnina NN 78/2015 (na snazi od 25.07.2015. godine). Osnovna odabrana metoda za procjenu vrijednosti predmetne nekretnine je POREDBENA METODA.

Objašnjenje za odabir metode:

Prema čl. 24. Zakona o procjeni vrijednosti nekretnina Poredbena metoda u prvom je redu primjerena za utvrđivanje tržišne vrijednosti neizgrađenih i izgrađenih zemljišta, a koristi se i za procjenu vrijednosti samostojnih, poluugrađenih i ugrađenih obiteljskih kuća, obiteljskih kuća u nizu, stanova, garaža kao pomoćne građevine, garažnih parkirnih mjesta, parkirnih mjesta i poslovnih prostora. Poredbenom metodom tržišna se vrijednost određuje iz najmanje tri kupoprodajne cijene (transakcije) poredbenih nekretnina.

Važnije odredbe iz Zakona i Pravilnika:

Prema čl. 4. Pravilnika o metodama procijene vrijednosti nekretnina:

Utjecaj neuobičajenih okolnosti prepoznaje se ako kupoprodajne cijene ili drugi podatci 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 poredbenih nekretnina nakon provođenja mešovremenog i interkvalitativnog izjednačenja.

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

Prema čl. 19. Pravilnika o metodama procijene vrijednosti nekretnina:

Korištene poredbene cijene, približne vrijednosti zemljišta i poredbeni pokazatelji izgrađenih katastarskih jedinica (faktori zgrade i faktori prihoda) svojim obilježjima katastarske jedinice dokazuju dovoljnu podudarnost s obilježjima procjenjivanja katastarske jedinice ako razlike u vrijednosti korištenih dodataka i odbitaka za interkvalitativno izjednačenje ne prelazi 40 % izlazne vrijednosti.

Prema čl. 35. Pravilnika o metodama procijene vrijednosti nekretnina:

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

Obrazloženje za korištene podatke uz navođenje izvora:

Prema čl. 57. Zakona o procjeni vrijednosti nekretnina:

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

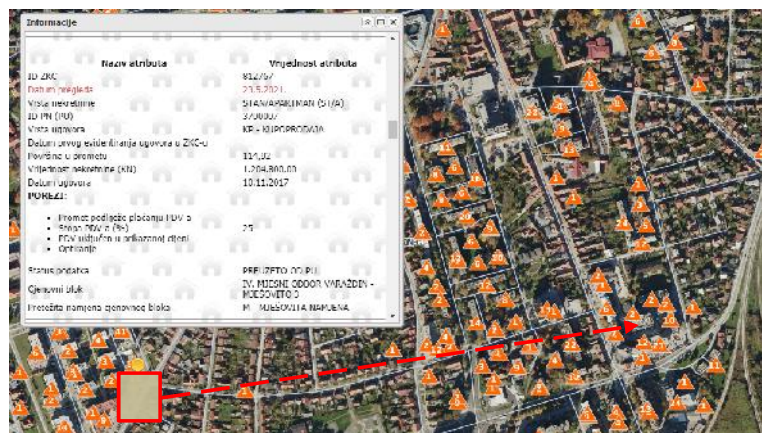
Podatci iz stavaka 1. i 2. ovoga članka ne mogu biti stariji od 4 (četiri) godine u odnosu na dan vrednovanja, osim ako je drukčije posebno traženo u zadatku za izradu procjene vrijednosti nekretnine.

Prema čl. 24. Pravilnika uvjet poredbenosti može se zadovoljiti pomoću indeksnih nizova, koeficijenata za preračunavanje ili poredbenih pokazatelja za izgrađene nekretnine.

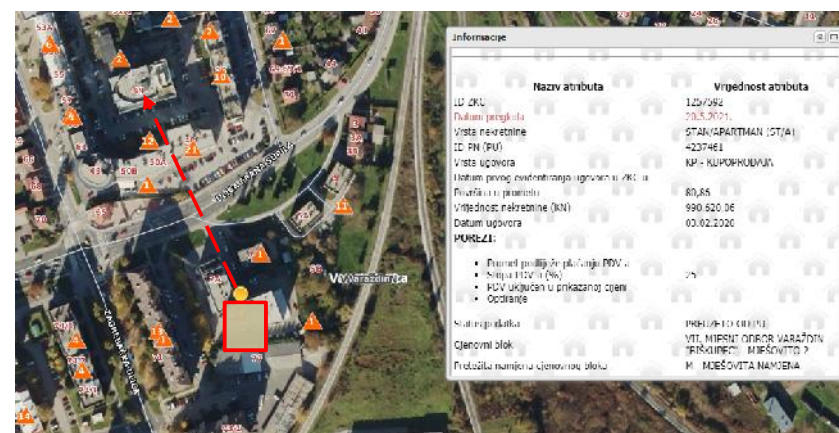
Korišteni su podaci iz eNekretnina (internetske stranice Ministarstva (apis.mpig)).

5.2. Poredbeni primjeri - eNekretnine:

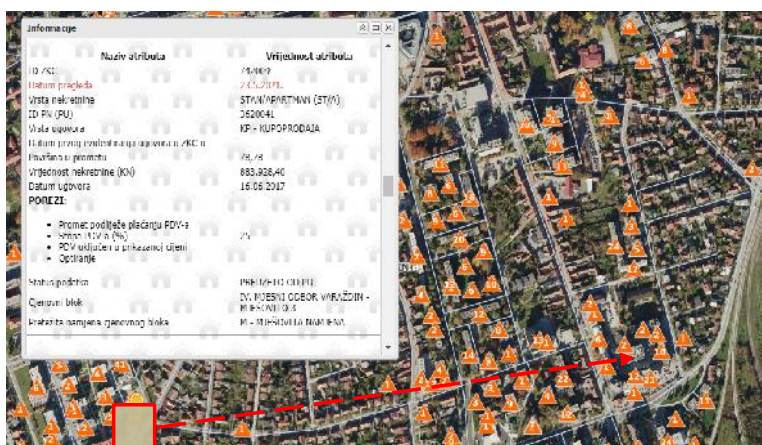
Primjer 1: stan 114,92 m² u novijoj stamb.-poslovnoj zgradi.



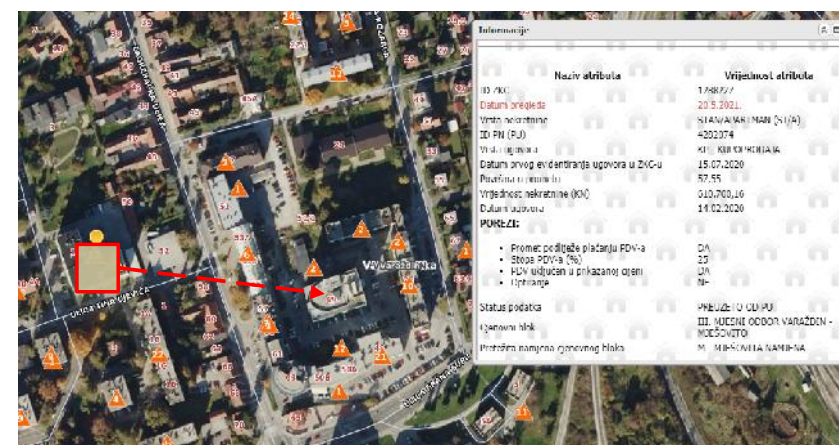
Primjer 2: stan 80,86 m² u novijoj obližnjoj stamb.-poslovnoj zgradi.



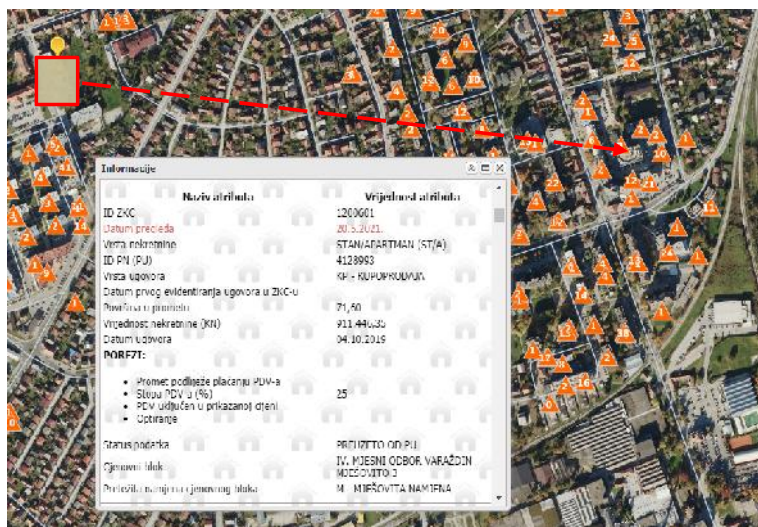
Primjer 3: stan 78,78 m² u novijoj stamb.-poslovnoj zgradi.



Primjer 4: stan 57,55 m² u novijoj obližnjoj stamb.-poslovnoj zgradi.



Primjer 5: stan 71,60 m² u novijoj stamb.-poslovnoj zgradi.



5.3. Tablica - ulazni podaci:

Redni broj transakcije	1.	2.	3.	4.	5.
Katastarska općina	Varaždin	Varaždin	Varaždin	Varaždin	Varaždin
ID PN (PU) / ID ZKC	3700007	4237461	3620041	4282074	4128993
Nadnevak sklapanja kupoprod.	10.11.2017.	03.02.2020.	16.06.2017.	14.02.2020.	04.10.2019.
Lokacija	Varaždin	Varaždin	Varaždin	Varaždin	Varaždin
Vrsta nekretnine	STAN	STAN	STAN	STAN	STAN
Kupoprodajna cijena (kn)	1.204.800,00	990.620,06	883.928,40	610.700,16	911.446,35
Površina nekretnine (m ²)	114,92	80,86	78,78	57,55	71,60
Kupopr. jedini na cijena (kn/m ²)	10.483,81	12.251,05	11.220,21	10.611,64	12.729,70


13.1.3.

INDEKSI CIJENA STAMBENIH OBJEKATA¹⁾

HOUSE PRICE INDICES¹⁾

Molimo korisnike da pri korištenju podataka navedu izvor.

Users are kindly requested to state the source.



REPUBLIKA HRVATSKA
STATISTIČKI URAD
STATISTICAL OFFICE OF CROATIA

Indeksi (Q 2015 = 100)²⁾

Indices (Q 2015 = 100)²⁾

Godina	Trimestar	Ukupno	Novi stambeni objekti	Postojeći stambeni objekti	Grad Zagreb	Jadransko	Ostalo
Year	Quarter	Total	New dwellings	Existing dwellings	City of Zagreb	Adriatic coast	Other
2017.	Q1	100,35	97,86	102,51	100,72	102,25	95,53
	Q2	104,55	96,71	106,17	102,69	106,53	100,53
	Q3	105,13	97,76	106,35	106,45	106,45	100,20
	Q4	106,45	98,73	110,46	110,46	108,57	102,26
2018.	Q1	105,44	99,03	111,59	112,19	110,54	99,57
	Q2	105,26	98,51	111,47	114,51	109,33	98,54
	Q3	112,32	100,78	114,38	118,96	112,23	100,51
	Q4	113,54	101,49	116,10	119,82	113,53	102,00
2019.	Q1	117,55	109,00	119,52	125,02	118,67	100,59
	Q2	120,30	106,65	123,40	131,15	110,24	102,24
	Q3	121,36	109,07	123,30	133,46	110,05	103,50
	Q4	124,30	108,49	128,08	137,38	120,35	109,64
2020.	Q1	128,25	107,69	132,12	140,79	125,39	109,51
	Q2	130,57	111,34	134,23	142,54	126,33	115,50
	Q3	129,75	110,83	133,35	141,09	126,91	113,25
	Q4	132,35	108,66	137,45	145,45	127,61	119,45

5.4. Tablica - izračun jedinice cijene stanova:

ME UVREMENSKO IZJEDNA ENJE						
Ulazni podaci	Indeks na dan kupoprodaje	102,26	109,31	109,64	109,31	109,64
	Indeks na dan vrednovanja	119,45	119,45	119,45	119,45	119,45
	Koeficijent korekcije	1,17	1,09	1,09	1,09	1,09
	Me uvremenski izjedna ena jedini na cijena (kn)	12.246,15	13.387,50	12.224,14	11.596,02	13.868,68
INTERKVALITATIVNO IZJEDNA ENJE						
Interkvalitativno izjedna enje	Lokacija	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00
	Veli ina	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00
	Komunalna infrastruktura	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00
	Ure enost	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00
	Stanje gra evine	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00
	Koeficijent povoljnosti Kp	1,01	1,01	1,01	1,01	1,01
Me uvremenski i interkvalitativno izjedna ena cijena		12.324,53	13.473,18	12.302,37	11.670,23	13.957,44
Dozvoljeno odstupanje (max ±40%)		1%	1%	1%	1%	1%
Prosjek (medijan)		12.745,55				
STATISTI KA OBRADA PODATAKA						
Statisti ka obrada	Odstupanje od prosjeka (aps.)	-421,02	727,63	-443,18	-1.075,32	1.211,89
	Odstupanje od prosjeka (rel.)	-3,30%	5,71%	-3,48%	-8,44%	9,51%
	Dozvoljeno odstupanje (± 30%) / ulazi u prora un (DA/NE)	DA	DA	DA	DA	DA
	Kvadrat apsolutnih odstupanja	177.260,85	529.448,59	196.408,84	1.156.308,59	1.468.676,57
	Suma kvadrata aps. odstupanja	3.528.103,44				
	Standardno odstupanje (±):	1.328,18			10,42%	
	Dvostruko odstupanje (pravilo dva-sigma (±)):	2.656,35			20,84%	
	Dozvoljeno odstupanje:	ZADOVOLJAVA				
	Odabrana jedini na cijena	12.745,55				

Izračun Koeficijent povoljnosti:

- prema Pravilniku - Prilog 5:

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

$$K_p = 0,28xk_k + 0,09xk_v + 0,22xk_{gr} + 0,27xk_{uo} + 0,14xk_{ok}$$

PRILOG 5.

KOEFICIJENT POVOLJNOSTI STAMBENOG PROSTORA U VIŠESTAMBENOJ ZGRADI

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

$$K_p = a \cdot k_k + b \cdot k_v + c \cdot k_{gr} + d \cdot k_{uo} + e \cdot k_{ok}$$

Postojeći najveći pojedinačni koeficijenti 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:

$$K_p = 0,28xk_k + 0,09xk_v + 0,22xk_{gr} + 0,27xk_{uo} + 0,14xk_{ok}$$

k_p = KOEFICIJENT KVALITETE STANA

etaza	podrum	prizemlje	zračna etaža	L kat – predzračna etaža
k_p	0,84	0,92	1,00	1,08

k_{or} = KOEFICIJENT ORIJENTACIJE STANA

orijentacija stana	jednostrežna	uglasno-vestrežna	dvostrežna (početna)	
k_{or}	0,92	1,00	1,08	

k_{gr} = KOEFICIJENT GEOGRAFSKOG POLOŽAJA STANA (dnevni boravak)

položaj stana	sjever, sjeverozapad ili sjeveroistok	istok ili zapad	jug, jugozapad ili jugoistok
k_{gr}	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_{ok} = KOEFICIJENT UTJECAJA SMANJENOG KOMFORTA STANOVANJA (prolaz ispod zgrade, blizina kotlovnice, trafostanica, susjedne građevine, uljeka, razjeka)

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

Koeficijent povoljnosti: kk=0,92 ko=1,08 kps=1,00 kuo=1,08 kusk=1,00

Kp= 1,01

JEDINI NA VRIJEDNOST - APARTMANI I SPREMIŠTA:

Usklađena vrijednost u kn/m2:	12.745,55
ili €/m2:	1.694,89

Trošak prodaje i dobiti budućeg investitora (%)	15%	-1.911,83 kn
TRENUTNA VRIJEDNOST APARTMANA I SPREMIŠTA (x0,50 NGP) - Poslovna zgrada VTC (više etaža), Zagrebačka / Supilova ulica 49, Varaždin, kbr. 17578 k.o. Varaždin:		10.833,72 kn

ili 1.440,65 €

Vrijednost nekretnina je umanjena za pretpostavljene troškove prodaje i dobiti budućeg investitora od 15%. U nastavku izražena vrijednost nekretnina će se umanjiti obzirom na procijenjeni stupanj dovršenosti nekretnina.

5.5. TRŽIŠNA VRIJEDNOST APARTMANA I SPREMIŠTA - Poslovna zgrada VTC (više etaža), Zagrebačka / Supilova ulica 49, Varaždin, kbr. 17578 k.o. Varaždin:

Red. Br.	Nekretnina (etaža)	korisna vrijednost površine KVP (m2)	Jed. cijena kn/m2	Stupanj dovršenosti (%):	Vrijednost nekretnine (kn):
II. APARTMANI					
1	ETAŽA 67 - u naravi 2-sobni apartman na 5. katu, a koji se sastoji od : dnevna soba 15,90 m2, spavaća soba 9,95 m2, kupaozna 4,50 m2, kuhinja 4,00 m2, ukupne površine 34,35 m2.	34,35	10.833,72	50%	186.069,10 kn
2	ETAŽA 68 - u naravi 2-sobni apartman na 5. katu, a koji se sastoji od : dnevna soba 17,60 m2, spavaća soba 13,75 m2, hall 3,45 m2, kupaozna 5,40 m2, kuhinja 7,50 m2, ukupne površine 47,70 m2.	47,70	10.833,72	50%	258.384,16 kn
3	ETAŽA 69 - u naravi 2-sobni apartman na 5. katu, a koji se sastoji od : dnevna soba 25,95 m2, spavaća soba 15,55 m2, garderoba 3,30 m2, hall 5,45 m2, kupaozna 5,60 m2, kuhinja 6,30 m2, ukupne površine 62,15 m2.	62,15	10.833,72	50%	336.657,77 kn
4	ETAŽA 70 - u naravi 2-sobni apartman na 5. katu, a koji se sastoji od : dnevna soba 21,85 m2, spavaća soba 13,30 m2, garderoba 3,50 m2, hall 1,15 m2, kupaozna 4,55 m2, kuhinja 5,65 m2, ukupne površine 50,00 m2.	50,00	10.833,72	50%	270.842,94 kn
5	ETAŽA 71 - u naravi 3-sobni apartman na 5. katu, a koji se sastoji od : dnevna soba 28,80 m2, spavaća soba 11,60 m2, spavaća soba 13,15 m2, hall 7,55 m2, wc 2,00 m2, garderoba 9,60 m2, izba 1,65 m2, spremište 2,20 m2, kupaozna 6,55 m2, kuhinja 11,50 m2, ukupne površine 94,60 m2.	94,60	10.833,72	50%	512.434,84 kn
6	ETAŽA 72 - u naravi 2-sobni apartman na 5. katu, a koji se sastoji od : dnevna soba 27,35 m2, spavaća soba 13,10 m2, hall 4,10 m2, garderoba 6,00 m2, izba 3,35 m2, kupaozna 6,20 m2, kuhinja 6,10 m2, ukupne površine 66,20 m2.	66,20	10.833,72	50%	358.596,05 kn

7	ETAŽA 73 - u naravi 4-sobni apartman na 5. katu, a koji se sastoji od : dnevna soba 32,60 m2, spava a soba 16,75 m2, spava a soba 10,65 m2, spava a soba 11,45 m2, hall 4,55 m2, wc 1,45 m2, hodnik 5,65 m2, izba 1,95 m2, kupaona 5,50 m2, kuhinja 5,65 m2, ukupne površine 96,20 m2.	96,20	10.833,72	50%	521.101,81 kn
8	ETAŽA 74 - u naravi 3-sobni apartman na 5. katu, a koji se sastoji od : dnevna soba 20,60 m2, spava a soba 12,85 m2, spava a soba 13,60 m2, garderoba 10,65 m2, hall 6,10 m2, wc 1,80 m2, kupaona 4,60 m2, kuhinja 6,60 m2, ukupne površine 76,80 m2.	76,80	10.833,72	50%	416.014,75 kn
9	ETAŽA 75 - u naravi 2-sobni apartman na 5. katu, a koji se sastoji od : dnevna soba 16,90 m2, spava a soba 14,90 m2, hall 3,55 m2, kupaona 5,20 m2, kuhinja 7,80 m2, ukupne površine 48,35 m2.	48,35	10.833,72	50%	261.905,12 kn
10	ETAŽA 80 - u naravi 2-sobni apartman na 6. katu, a koji se sastoji od : dnevna soba 15,90 m2, spava a soba 9,95 m2, kupaona 4,50 m2, kuhinja 4,00 m2, ukupne površine 34,35 m2.	34,35	10.833,72	50%	186.069,10 kn
11	ETAŽA 81 - u naravi 2-sobni apartman na 6. katu, a koji se sastoji od : dnevna soba 17,60 m2, spava a soba 13,75 m2, hall 3,45 m2, kupaona 5,40 m2, kuhinja 7,50 m2, ukupne površine 47,70 m2.	47,70	10.833,72	50%	258.384,16 kn
12	ETAŽA 82 - u naravi 2-sobni apartman na 6. katu, a koji se sastoji od : dnevna soba 25,95 m2, spava a soba 15,55 m2, garderoba 3,30 m2, hall 5,45 m2, kupaona 5,60 m2, kuhinja 6,30 m2, ukupne površine 62,15 m2.	62,15	10.833,72	50%	336.657,77 kn
13	ETAŽA 83 - u naravi 2-sobni apartman na 6. katu, a koji se sastoji od : dnevna soba 21,85 m2, spava a soba 13,30 m2, garderoba 3,50 m2, hall 1,15 m2, kupaona 4,55 m2, kuhinja 5,65 m2, ukupne površine 50,00 m2.	50,00	10.833,72	50%	270.842,94 kn
14	ETAŽA 84 - u naravi 3-sobni apartman na 6. katu, a koji se sastoji od : dnevna soba 28,80 m2, spava a soba 11,60 m2, spava a soba 13,15 m2, hall 7,55 m2, wc 2,00 m2, garderoba 9,60 m2, izba 1,65 m2, spremište 2,20 m2, kupaona 6,55 m2, kuhinja 11,50 m2, ukupne površine 94,60 m2.	94,60	10.833,72	50%	512.434,84 kn
15	ETAŽA 85 - u naravi 2-sobni apartman na 6. katu, a koji se sastoji od : dnevna soba 27,35 m2, spava a soba 13,10 m2, hall 4,10 m2, garderoba 6,00 m2, izba 3,35 m2, kupaona 6,20 m2, kuhinja 6,10 m2, ukupne površine 66,20 m2.	66,20	10.833,72	50%	358.596,05 kn
16	ETAŽA 86 - u naravi 4-sobni apartman na 6. katu, a koji se sastoji od : dnevna soba 32,60 m2, spava a soba 16,75 m2, spava a soba 10,65 m2, spava a soba 11,45 m2, hall 4,55 m2, wc 1,45 m2, hodnik 5,65 m2, izba 1,95 m2, kupaona 5,50 m2, kuhinja 5,65 m2, ukupne površine 96,20 m2.	96,20	10.833,72	50%	521.101,81 kn
17	ETAŽA 87 - u naravi 3-sobni apartman na 6. katu, a koji se sastoji od : dnevna soba 20,60 m2, spava a soba 12,85 m2, spava a soba 13,60 m2, garderoba 10,65 m2, hall 6,10 m2, wc 1,80 m2, kupaona 4,60 m2, kuhinja 6,60 m2, ukupne površine 76,80 m2.	76,80	10.833,72	50%	416.014,75 kn
18	ETAŽA 88 - u naravi 2-sobni apartman na 6. katu, a koji se sastoji od : dnevna soba 16,90 m2, spava a soba 14,90 m2, hall 3,55 m2, kupaona 5,20 m2, kuhinja 7,80 m2, ukupne površine 48,35 m2.	48,35	10.833,72	50%	261.905,12 kn
19	ETAŽA 99 - u naravi 2-sobni apartman na 7. katu, a koji se sastoji od : dnevna soba 15,90 m2, spava a soba 9,95 m2, kupaona 4,50 m2, kuhinja 4,00 m2, ukupne površine 34,35 m2.	34,35	10.833,72	50%	186.069,10 kn
20	ETAŽA 100 - u naravi 2-sobni apartman na 7. katu, a koji se sastoji od : dnevna soba 17,60 m2, spava a soba 13,75 m2, hall 3,45 m2, kupaona 5,40 m2, kuhinja 7,50 m2, ukupne površine 47,70 m2.	47,70	10.833,72	50%	258.384,16 kn
21	ETAŽA 101 - u naravi 2-sobni apartman na 7. katu, a koji se sastoji od : dnevna soba 25,95 m2, spava a soba 15,55 m2, garderoba 3,30 m2, hall 5,45 m2, kupaona 5,60 m2, kuhinja 6,30 m2, ukupne površine 62,15 m2.	62,15	10.833,72	50%	336.657,77 kn
22	ETAŽA 102 - u naravi 2-sobni apartman na 7. katu, a koji se sastoji od : dnevna soba 21,85 m2, spava a soba 13,30 m2, garderoba 3,50 m2, hall 1,15 m2, kupaona 4,55 m2, kuhinja 5,65 m2, ukupne površine 50,00 m2.	50,00	10.833,72	50%	270.842,94 kn
23	ETAŽA 103 - u naravi 3-sobni apartman na 7. katu, a koji se sastoji od : dnevna soba 23,60 m2, spava a soba 11,60 m2, spava a soba 13,15 m2, hall 7,55 m2, wc 2,00 m2, garderoba 9,60 m2, izba 1,65 m2, spremište 2,25 m2, kupaona 6,55 m2, kuhinja 11,50 m2, ukupne površine 89,45 m2.	89,45	10.833,72	50%	484.538,02 kn

24	ETAŽA 104 - u naravi 2-sobni apartman na 7. katu, a koji se sastoji od : dnevna soba 27,35 m2, spava a soba 13,10 m2, hall 4,10 m2, garderoba 6,00 m2, izba 3,35 m2, kupaona 6,20 m2, kuhinja 6,10 m2, ukupne površine 66,20 m2.	66,20	10.833,72	50%	358.596,05 kn
25	ETAŽA 105 - u naravi 4-sobni apartman na 7. katu, a koji se sastoji od : dnevna soba 32,60 m2, spava a soba 16,75 m2, spava a soba 10,65 m2, spava a soba 11,45 m2, hall 4,55 m2, wc 1,45 m2, hodnik 5,65 m2, izba 1,95 m2, kupaona 5,55 m2, kuhinja 5,65 m2, ukupne površine 96,25 m2.	96,25	10.833,72	50%	521.372,65 kn
26	ETAŽA 106 - u naravi 3-sobni apartman na 7. katu, a koji se sastoji od : dnevna soba 20,60 m2, spava a soba 12,85 m2, spava a soba 13,60 m2, wc 1,80 m2, garderoba 10,65 m2, hall 6,10 m2, kupaona 4,60 m2, kuhinja 6,65 m2, ukupne površine 76,85 m2.	76,85	10.833,72	50%	416.285,59 kn
27	ETAŽA 107 - u naravi 2-sobni apartman na 7. katu, a koji se sastoji od : dnevna soba 16,90 m2, spava a soba 14,90 m2, hall 3,55 m2, kupaona 5,20 m2, kuhinja 7,80 m2, ukupne površine 48,35 m2.	48,35	10.833,72	50%	261.905,12 kn
28	ETAŽA 116 - u naravi ured uprava na 7. katu, a koji se sastoji od : spremište 12,85 m2, ukupne površine 12,85 m2.	12,85	10.833,72	50%	69.606,63 kn
29	ETAŽA 355 - u naravi nadzorna soba u podzemnoj garaži -2, a koja se sastoji od: nadzorna soba sa 18,70 m2, ukupne površine 18,70 m2.	18,70	10.833,72	50%	101.295,26 kn
5.6. UKUPNO APARTMANI, Poslovna zgrada VTC (više etaža), Zagreba ka / Supilova ulica 49, Varaždin, kbr. 17578 k.o. Varaždin:					9.509.566,38 kn

Red. Br.	Nekretnina (etaža)	neto površina (m2) - bez koef.	Jed. cijena kn/m2	Stupanj dovršenosti (%):	Vriednost nekretnine (kn):
III SPREMIŠTA					
	Za spremišta:	KVP (0,50x NGP)			
1	ETAŽA 77 - u naravi spremište na 5. katu, a koje se sastoji od : spremište 6,15 m2, ukupne površine 6,15 m2.	3,08	10.833,72	50%	16.656,84 kn
2	ETAŽA 79 - u naravi spremište na 5. katu, a koji se sastoji od: spremište 4,30 m2, ukupne površine 4,30 m2.	2,15	10.833,72	50%	11.646,25 kn
3	ETAŽA 89 - u naravi spremište na 6. katu, a koje sa sastoji od : spremište 5,15 m2, ukupne površine 5,15 m2.	2,58	10.833,72	50%	13.948,41 kn
4	ETAŽA 90 - u naravi spremište na 6. katu, a koje se sastoji od: spremište 4,65 m2, ukupne površine 4,65 m2.	2,33	10.833,72	50%	12.594,20 kn
5	ETAŽA 91 - u naravi spremište na 6. katu, a koje se sastoji od : spremište 3,45 m2, ukupne površine 3,45 m2.	1,73	10.833,72	50%	9.344,08 kn
6	ETAŽA 92 - u naravi spremište na 6. katu, a koje se sastoji od : spremište 5,15 m2, ukupne površine 5,15 m2.	2,58	10.833,72	50%	13.948,41 kn
7	ETAŽA 93 - u naravi spremište na 6. katu, a koje se sastoji od : spremište 4,20 m2, ukupne površine 4,20 m2.	2,10	10.833,72	50%	11.375,40 kn
8	ETAŽA 94 - u naravi spremište na 6. katu, a koje se sastoji od : spremište 4,90 m2, ukupne površine 4,90 m2.	2,45	10.833,72	50%	13.271,30 kn
9	ETAŽA 95 - u naravi spremište na 6. katu, a koje se sastoji od : spremište 4,35 m2, ukupne površine 4,35 m2.	2,18	10.833,72	50%	11.781,67 kn
10	ETAŽA 96 - u naravi spremište na 6. katu, a koje se sastoji od : spremište 4,65 m2, ukupne površine 4,65 m2.	2,33	10.833,72	50%	12.594,20 kn
11	ETAŽA 97 - u naravi spremište na 6. katu, a koje se sastoji od : spremište 8,55 m2, ukupne površine 8,55 m2.	4,28	10.833,72	50%	23.157,07 kn
12	ETAŽA 98 - u naravi spremište na 6. katu, a koje se sastoji od : spremište 4,30 m2, ukupne površine 4,30 m2.	2,15	10.833,72	50%	11.646,25 kn
13	ETAŽA 108 - u naravi spremište na 7. katu, a koje se sastoji od : spremište 5,15 m2, ukupne površine 5,15 m2.	2,58	10.833,72	50%	13.948,41 kn
14	ETAŽA 109 - u naravi spremište na 7. katu, a koje se sastoji od : spremište 4,65 m2, ukupne površine 4,65 m2.	2,33	10.833,72	50%	12.594,20 kn
15	ETAŽA 110 - u naravi spremište na 7. katu, a koje se sastoji od : spremište 3,55 m2, ukupne površine 3,55 m2.	1,78	10.833,72	50%	9.614,92 kn
16	ETAŽA 111 - u naravi spremište na 7. katu, a koje se sastoji od : spremište 4,00 m2, ukupne površine 4,00 m2.	2,00	10.833,72	50%	10.833,72 kn
17	ETAŽA 112 - u naravi spremište na 7. katu, a koje se sastoji od : spremište 4,10 m2, ukupne površine 4,10 m2.	2,05	10.833,72	50%	11.104,56 kn
18	ETAŽA 113 - u naravi spremište na 7. katu, a koje se sastoji od: spremište 4,90 m2, ukupne površine 4,90 m2.	2,45	10.833,72	50%	13.271,30 kn

19	ETAŽA 114 - u naravi spremište na 7. katu, a koje se sastoji od : spremište 4,35 m2, ukupne površine 4,35 m2.	2,18	10.833,72	50%	11.781,67 kn
20	ETAŽA 115 - u naravi spremište na 7. katu, a koje se sastoji od : spremište 4,65 m2, ukupne površine 4,65 m2.	2,33	10.833,72	50%	12.594,20 kn
21	ETAŽA 364 - u naravi spremište u podzemnoj garaži -2, a koje se sastoji od : spremište 25,30 m2, ukupne površine 25,30 m2.	12,65	10.833,72	50%	68.523,26 kn
22	ETAŽA 365 - u naravi spremište u podzemnoj garaži -2, a koje se sastoji od : spremište 29,95 m2, ukupne površine 29,95 m2.	14,98	10.833,72	50%	81.117,46 kn
5.7. UKUPNO SPREMIŠTA, Poslovna zgrada VTC (više etaža), Zagreba ka / Supilova ulica 49, Varaždin, kbr. 17578 k.o. Varaždin:					407.347,78 kn

6. PROCJENA PARKIRNO-GARAŽNIH MJESTA - POREDBENA METODA

6.1. Iz Zakona i Pravilnika - osnovno:

Procjena predmetnih nekretnina izvršiti će se uz primjenu važećeg Zakona o procjeni vrijednosti nekretnina NN 78/2015 (na snazi od 25.07.2015. godine). Osnovna odabrana metoda za procjenu vrijednosti predmetne nekretnine je POREDBENA METODA.

Objašnjenje za odabir metode:

Prema čl. 24. Zakona o procjeni vrijednosti nekretnina Poredbena metoda u prvom je redu primjerena za utvrđivanje tržišne vrijednosti neizgrađenih i izgrađenih zemljišta, a koristi se i za procjenu vrijednosti samostojećih, poluugrađenih i ugrađenih obiteljskih kuća, obiteljskih kuća u nizu, stanova, garaža kao pomoćne građevine, garažnih parkirnih mjesta, parkirnih mjesta i poslovnih prostora. Poredbenom metodom tržišna se vrijednost određuje iz najmanje tri kupoprodajne cijene (transakcije) poredbenih nekretnina.

Važnije odredbe iz Zakona i Pravilnika:

Prema čl. 4. Pravilnika o metodama procijene vrijednosti nekretnina:

Utjecaj neuobičajenih okolnosti prepoznaje se ako kupoprodajne cijene ili drugi podatci 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 poredbenih nekretnina nakon provođenja međuvremenskog i interkvalitativnog izjednačenja.

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

Prema čl. 19. Pravilnika o metodama procijene vrijednosti nekretnina:

Korištene poredbene cijene, približne vrijednosti zemljišta i poredbeni pokazatelji izgrađenih katastarskih jedinica (faktori zgrade i faktori prihoda) svojim obilježjima katastarske jedinice dokazuju dovoljnu podudarnost s obilježjima procjenjivanja katastarske jedinice ako razlike u vrijednosti korištenih dodataka i odbitaka za interkvalitativno izjednačenje ne prelazi 40 % izlazne vrijednosti.

Prema čl. 35. Pravilnika o metodama procijene vrijednosti nekretnina:

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

Obrazloženje za korištene podatke uz navođenje izvora:

Prema čl. 57. Zakona o procjeni vrijednosti nekretnina:

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

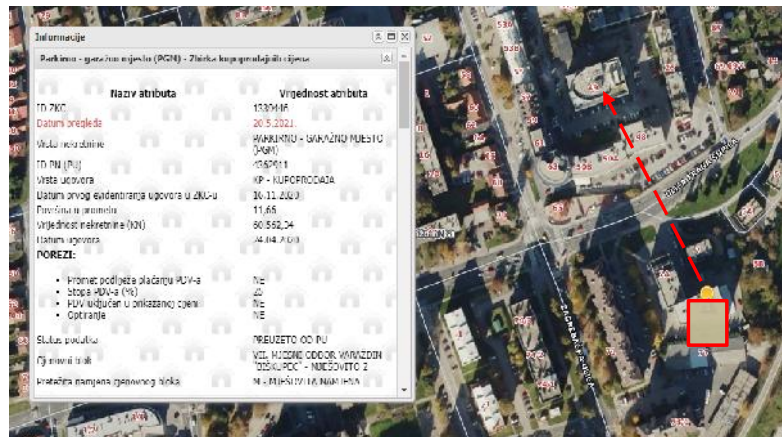
Podatci iz stavaka 1. i 2. ovoga članka ne mogu biti stariji od 4 (četiri) godine u odnosu na dan vrednovanja, osim ako je drukčije posebno traženo u zadatku za izradu procjene vrijednosti nekretnine.

Prema čl. 24. Pravilnika uvjet poredbenosti može se zadovoljiti pomoću indeksnih nizova, koeficijenata za preračunavanje ili poredbenih pokazatelja za izgrađene nekretnine.

Korišteni su podaci iz eNekretnina (internetske stranice Ministarstva (apis.mpig)).

6.2. Poredbeni primjeri - eNekretnine:

Primjer 1: parkirno-garažno mjesto obližnjog stamb.-poslovnoj zgradi.



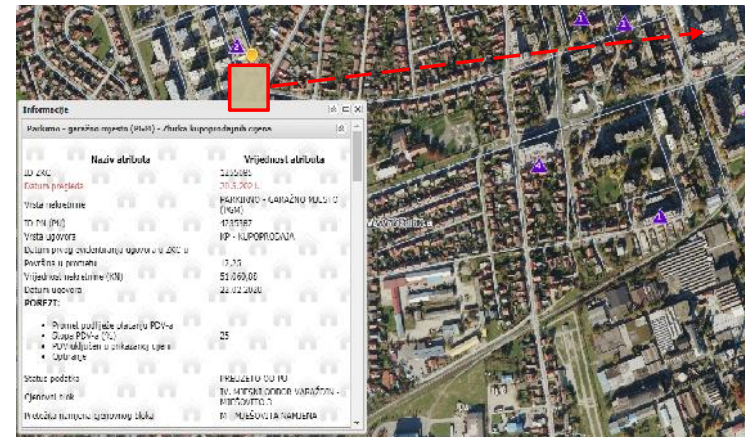
Primjer 2: parkirno-garažno mjesto u obližnjog stambeno-poslovnoj zgradi.



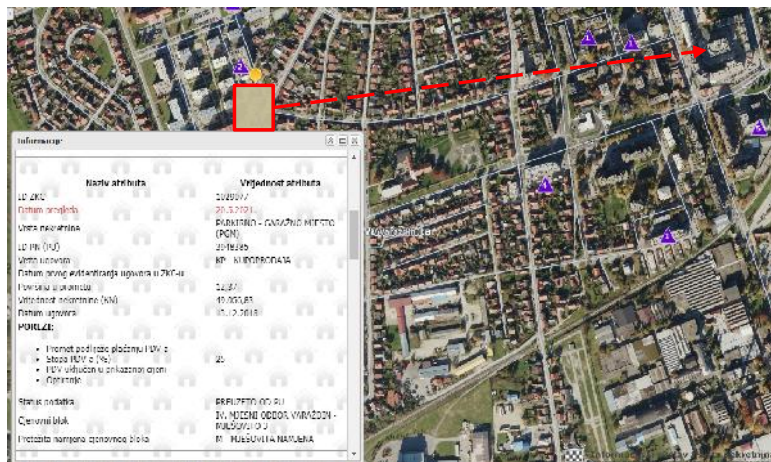
Primjer 3: parkirno-garažno mjesto novijoj stamb.-poslovnoj zgradi.



Primjer 4: parkirno-garažno mjesto u novijoj stambeno-poslovnoj zgradi.



Primjer 5: parkirno-garažno mjesto novijoj stamb.-poslovnoj zgradi.



6.3. Tablica - ulazni podaci:

Ulazni podaci	Redni broj transakcije	1.	2.	3.	4.	5.
	Katastarska op ina	Varaždin	Varaždin	Varaždin	Varaždin	Varaždin
	ID PN (PU) / ID ZKC	4362911	4362849	4085822	4235387	3948386
	Nadnevak sklapanja kupoprodaj	24.04.2020.	24.04.2020.	13.05.2019	22.02.2020.	13.12.2018.
	Lokacija	Varaždin	Varaždin	Varaždin	Varaždin	Varaždin
	Vrsta nekretnine	PGM	PGM	PGM	PGM	PGM
	Kupoprodajna cijena (kn)	60.562,34	60.562,34	94.128,00	51.060,88	49.056,83
	Površina nekretnine (m2)	11,66	11,75	25,00	12,25	12,37
	Kupopr. jedini na cijena (kn/m2)	5.194,03	5.154,24	3.765,12	4.168,24	3.965,79

6.4. Tablica - izračun jedinice cijene parkirno-garažnih mjesta:

ME UVREMENSKO IZJEDNA ENJE						
Ulazni podaci	Indeks na dan kupoprodaje	115,9	115,9	102,24	109,31	102,00
	Indeks na dan vrednovanja	119,45	119,45	119,45	119,45	119,45
	Koeficijent korekcije	1,03	1,03	1,17	1,09	1,17
	Me uvremenski izjedna ena jedinici na cijena (kn)	5.353,12	5.312,12	4.398,90	4.554,90	4.644,25
INTERKVALITATIVNO IZJEDNA ENJE						
Interkvalitativno izjedna enje	Lokacija	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00
	Veli ina	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00
	Komunalna infrastruktura	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00
	Ure enost	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00
	Stanje gra evine	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00
	Ostalo (zona)	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00
Me uvremenski i interkvalitativno izjedna ena cijena		5.353,12	5.312,12	4.398,90	4.554,90	4.644,25
Prosjek (medijan)		4.852,66				
STATISTI KA OBRADA PODATAKA						
Statisti ka obrada	Odstupanje od prosjeka (aps.)	500,46	459,46	-453,76	-297,76	-208,40
	Odstupanje od prosjeka (rel.)	10,31%	9,47%	-9,35%	-6,14%	-4,29%
	Dozvoljeno odstupanje (± 30%) / ulazi u prora un (DA/NE)	DA	DA	DA	DA	DA
	Kvadrat apsolutnih odstupanja	250.461,85	211.102,60	205.894,39	88.661,21	43.432,43
	Suma kvadrata aps. odstupanja	799.552,48				
	Standardno odstupanje (±):	632,28			13,03%	
	Dvostruko odstupanje (pravilo dva-sigma (±)):	1.264,56			26,06%	
	Dozvoljeno odstupanje:	ZADOVOLJAVA				
	Odabrana jedinici na cijena	4.852,66				

JEDINICA NA VRIJEDNOST PARKIRNO-GARAŽNIH MJESTA, Poslovna zgrada VTC (više etaža), Zagreb / Supilova ulica 49, Varaždin, kbr. 17578 k.o. Varaždin:

Usklađena vrijednost u kn/m ² :	4.852,66
ili €/m ² :	645,30

Trošak prodaje i dobiti budućeg investitora (%)	15%	-727,90 kn
TREKUTNA VRIJEDNOST PARKIRNO-GARAŽNIH MJESTA - Poslovna zgrada VTC (više etaža), Zagreb / Supilova ulica 49, Varaždin, kbr. 17578 k.o. Varaždin:		4.124,76 kn

ili 548,51 €

13.1.3.		INDEKSI CIJENA STAMBENIH OBJEKATA ¹⁾					
		HOUSE PRICE INDICES ¹⁾					
		Molimo korisnike da pri korištenju podataka navode izvor.					
		Users are kindly requested to state the source.					
		Indeksi (Q 2015 = 100) ²⁾					
		Indices (Q 2015 = 100) ²⁾					
Godina	Trimestar	ukupno	novi stambeni objekti	postojeći stambeni objekti	Grad Zagreb	Jadran	Ostalo
Year	Quarter	Total	New dwellings	Existing dwellings	City of Zagreb	Adriatic coast	Other
2017	Q1	130,85	92,86	102,51	100,72	102,25	95,53
	Q2	134,55	96,71	106,17	102,50	106,58	103,93
	Q3	135,13	97,76	106,85	106,45	105,46	103,20
	Q4	138,45	98,73	110,46	110,46	108,67	102,26
2018	Q1	139,44	99,03	111,59	112,19	110,54	99,57
	Q2	139,26	98,51	111,47	114,51	109,33	98,94
	Q3	112,32	100,78	114,68	116,36	112,20	103,51
	Q4	113,54	101,49	116,00	115,32	113,50	102,00
2019	Q1	117,55	109,00	119,52	125,32	118,67	103,59
	Q2	120,80	108,55	123,40	131,15	119,24	102,24
	Q3	121,36	109,07	123,90	133,46	110,05	103,90
	Q4	124,90	108,40	128,06	137,38	120,35	109,64
2020	Q1	128,25	107,69	132,12	140,79	125,39	109,31
	Q2	130,57	111,34	134,23	142,54	126,30	115,90
	Q3	129,75	110,83	133,30	141,09	120,91	113,35
	Q4	132,95	108,66	137,45	145,45	127,61	113,45

Vrijednost nekretnina je umanjena za pretpostavljene troškove prodaje i dobiti budućeg investitora od 15%. U nastavku izračunata vrijednost nekretnina je se umanjiti obzirom na procijenjeni stupanj dovršenosti nekretnina.

6.5. TRŽIŠNA VRIJEDNOST PARKIRNO-GARAŽNIH MJESTA, Poslovna zgrada VTC (više etaža), Zagreba ka / Supilova ulica 49, Varaždin, kbr. 17578 k.o. Varaždin:

Red. Br.	Nekretnina (etaža)	neto površina (m ²) - bez koef.	Jed. cijena kn/m ²	Stupanj dovršenosti (%):	Vriednost nekretnine (kn):
IV. PARKIRNA-GARAŽNA MJESTA					
1	ETAŽA 119 - u naravi parkirno mjesto u podzemnoj garaži -1, a koje se sastoji od: parkirno mjesto br.1 sa 12,25 m ² , ukupne površine 12,25 m ² .	12,25	4.124,76	85%	42.949,07 kn
2	ETAŽA 120 - u naravi parkirno mjesto u podzemnoj garaži -1,a koje se sastoji od: parkirno mjesto br.2 sa 15,50 m ² , ukupne površine 15,50 m ² .	15,50	4.124,76	85%	54.343,73 kn
3	ETAŽA 121 - u naravi parkirno mjesto u podzemnoj garaži -1,a koje se sastoji od: parkirno mjesto br.3 sa 19,35 m ² . ukupne površine 19,35 m ² .	19,35	4.124,76	85%	67.842,01 kn
4	ETAŽA 122 - u naravi parkirno mjesto u podzemnoj garaži -1,a koje se sastoji od: parkirno mjesto br.4 sa 11,75 m ² , ukupne površine 11,75 m ² .	11,75	4.124,76	85%	41.196,05 kn
5	ETAŽA 123 - u naravi parkirno mjesto u podzemnoj garaži -1,a koje se sastoji od: parkirno mjesto br.5 sa 12,50 m ² , ukupne površine 12,50 m ² .	12,50	4.124,76	85%	43.825,59 kn
6	ETAŽA 124 - u naravi parkirno mjesto u podzemnoj garaži -1, a koje se sastoji od: parkirno mjesto br.6 sa 12,50 m ² , ukupne površine 12,50 m ² .	12,50	4.124,76	85%	43.825,59 kn
7	ETAŽA 125 - u naravi parkirno mjesto u podzemnoj garaži -1,a koje se sastoji od: parkirno mjesto br.7 sa 12,00 m ² , ukupne površine 12,00 m ² .	12,00	4.124,76	85%	42.072,56 kn
8	ETAŽA 126 - u naravi parkirno mjesto u podzemnoj garaži -1,a koje se sastoji od: parkirno mjesto br.8 sa 12,00 m ² , ukupne površine 12,00 m ² .	12,00	4.124,76	85%	42.072,56 kn
9	ETAŽA 127 - u naravi parkirno mjesto u podzemnoj garaži -1,a koje se sastoji od: parkirno mjesto br.9 sa 12,50 m ² , ukupne površine 12,50 m ² .	12,50	4.124,76	85%	43.825,59 kn
10	ETAŽA 128 - u naravi parkirno mjesto u podzemnoj garaži -1,a koje se sastoji od: parkirno mjesto br.10 sa 12,00 m ² , ukupne površine 12,00 m ² .	12,00	4.124,76	85%	42.072,56 kn
11	ETAŽA 129 - u naravi parkirno mjesto u podzemnoj garaži -1,a koje se sastoji od: parkirno mjesto br.11 sa 12,30 m ² , ukupne površine 12,30 m ² .	12,30	4.124,76	85%	43.124,38 kn
12	ETAŽA 130 - u naravi parkirno mjesto u podzemnoj garaži -1,a koje se sastoji od: parkirno mjesto br.12 sa 12,00 m ² , ukupne površine 12,00 m ² .	12,00	4.124,76	85%	42.072,56 kn
13	ETAŽA 131 - u naravi parkirno mjesto u podzemnoj garaži -1, a koje se sastoji od: parkirno mjesto br.13 sa 12,20 m ² , ukupne površine 12,20 m ² .	12,20	4.124,76	85%	42.773,77 kn
14	ETAŽA 132 - u naravi parkirno mjesto u podzemnoj garaži -1, a koje se sastoji od: parkirno mjesto br.14 sa 18,15 m ² , ukupne površine 18,15 m ² .	18,15	4.124,76	85%	63.634,75 kn
15	ETAŽA 133 - u naravi parkirno mjesto u podzemnoj garaži -1, a koje se sastoji od: parkirno mjesto br.15 sa 15,90 m ² , ukupne površine 15,90 m ² .	15,90	4.124,76	85%	55.746,14 kn
16	ETAŽA 134 - u naravi parkirno mjesto u podzemnoj garaži -1, a koje se sastoji od: parkirno mjesto br.16 sa 14,00 m ² , ukupne površine 14,00 m ² .	14,00	4.124,76	85%	49.084,66 kn
17	ETAŽA 135 - u naravi parkirno mjesto u podzemnoj garaži -1,a koje se sastoji od: parkirno mjesto br.17 sa 12,50 m ² , ukupne površine 12,50 m ² .	12,50	4.124,76	85%	43.825,59 kn
18	ETAŽA 136 - u naravi parkirno mjesto u podzemnoj garaži -1,a koje se sastoji od: parkirno mjesto br.18 sa 12,25 m ² , ukupne površine 12,25 m ² .	12,25	4.124,76	85%	42.949,07 kn
19	ETAŽA 137 - u naravi parkirno mjesto u podzemnoj garaži -1,a koje se sastoji od: parkirno mjesto br.19 sa 12,25 m ² , ukupne površine 12,25 m ² .	12,25	4.124,76	85%	42.949,07 kn
20	ETAŽA 138 - u naravi parkirno mjesto u podzemnoj garaži -1,a koje se sastoji od: parkirno mjesto br.20 sa 12,50 m ² , ukupne površine 12,50 m ² .	12,50	4.124,76	85%	43.825,59 kn
21	ETAŽA 139 - u naravi parkirno mjesto u podzemnoj garaži -1,a koje se sastoji od: parkirno mjesto br.21 sa 12,50 m ² , ukupne površine 12,50 m ² .	12,50	4.124,76	85%	43.825,59 kn
22	ETAŽA 140 - u naravi parkirno mjesto u podzemnoj garaži -1,a koje se sastoji od: parkirno mjesto br.22 sa 12,20 m ² , ukupne površine 12,20 m ² .	12,20	4.124,76	85%	42.773,77 kn
23	ETAŽA 141 - u naravi parkirno mjesto u podzemnoj garaži -1,a koje se sastoji od: parkirno mjesto br.23 sa 12,20 m ² , ukupne površine 12,20 m ² .	12,20	4.124,76	85%	42.773,77 kn
24	ETAŽA 142 - u naravi parkirno mjesto u podzemnoj garaži -1,a koje se sastoji od: parkirno mjesto br.24 sa 12,50 m ² , ukupne površine 12,50 m ² .	12,50	4.124,76	85%	43.825,59 kn
25	ETAŽA 143 - u naravi parkirno mjesto u podzemnoj garaži -1,a koje se sastoji od: parkirno mjesto br.25 sa 12,50 m ² , ukupne površine 12,50 m ² .	12,50	4.124,76	85%	43.825,59 kn
26	ETAŽA 144 - u naravi parkirno mjesto u podzemnoj garaži -1,a koje se sastoji od: parkirno mjesto br.26 sa 12,25 m ² , ukupne površine 12,25 m ² .	12,25	4.124,76	85%	42.949,07 kn
27	ETAŽA 145 - u naravi parkirno mjesto u podzemnoj garaži -1,a koje se sastoji od: parkirno mjesto br.27 sa 12,25 m ² , ukupne površine 12,25 m ² .	12,25	4.124,76	85%	42.949,07 kn
28	ETAŽA 146 - u naravi parkirno mjesto u podzemnoj garaži -1,a koje se sastoji od: parkirno mjesto br.28 sa 12,60 m ² , ukupne površine 12,60 m ² .	12,60	4.124,76	85%	44.176,19 kn
29	ETAŽA 147 - u naravi parkirno mjesto u podzemnoj garaži -1,a koje se sastoji od: parkirno mjesto br.29 sa 12,60 m ² , ukupne površine 12,60 m ² .	12,60	4.124,76	85%	44.176,19 kn
30	ETAŽA 148 - u naravi parkirno mjesto u podzemnoj garaži -1,a koje se sastoji od: parkirno mjesto br.30 sa 12,25 m ² , ukupne površine 12,25 m ² .	12,25	4.124,76	85%	42.949,07 kn
31	ETAŽA 149 - u naravi parkirno mjesto u podzemnoj garaži -1,a koje se sastoji od: parkirno mjesto br.31 sa 12,25 m ² , ukupne površine 12,25 m ² .	12,25	4.124,76	85%	42.949,07 kn
32	ETAŽA 150 - u naravi parkirno mjesto u podzemnoj garaži -1,a koje se sastoji od: parkirno mjesto br.32 sa 12,50 m ² , ukupne površine 12,50 m ² .	12,50	4.124,76	85%	43.825,59 kn
33	ETAŽA 151 - u naravi parkirno mjesto u podzemnoj garaži -1,a koje se sastoji od: parkirno mjesto br.33 sa 12,25 m ² , ukupne površine 12,25 m ² .	12,25	4.124,76	85%	42.949,07 kn

194	ETAŽA 319 - u naravi parkirno mjesto u podzemnoj garaži -2,a koje se sastoji od: parkirno mjesto br.91 sa 12,50 m2, ukupne površine 12,50 m2.	12,50	4.124,76	85%	43.825,59 kn
195	ETAŽA 320 - u naravi parkirno mjesto u podzemnoj garaži -2,a koje se sastoji od: parkirno mjesto br.92 sa 12,25 m2, ukupne površine 12,25 m2.	12,25	4.124,76	85%	42.949,07 kn
196	ETAŽA 321 - u naravi parkirno mjesto u podzemnoj garaži -2,a koje se sastoji od: parkirno mjesto br.93 sa 12,25 m2, ukupne površine 12,25 m2.	12,25	4.124,76	85%	42.949,07 kn
197	ETAŽA 322 - u naravi parkirno mjesto u podzemnoj garaži -2,a koje se sastoji od: parkirno mjesto br.94 sa 13,70 m2, ukupne površine 13,70 m2.	13,70	4.124,76	85%	48.032,84 kn
198	ETAŽA 323 - u naravi parkirno mjesto u podzemnoj garaži -2,a koje se sastoji od: parkirno mjesto br.95 sa 13,40 m2, ukupne površine 13,40 m2.	13,40	4.124,76	85%	46.981,03 kn
199	ETAŽA 324 - u naravi parkirno mjesto u podzemnoj garaži -2,a koje se sastoji od: parkirno mjesto br.96 sa 13,40 m2, ukupne površine 13,40 m2.	13,40	4.124,76	85%	46.981,03 kn
200	ETAŽA 325 - u naravi parkirno mjesto u podzemnoj garaži -2,a koje se sastoji od: parkirno mjesto br. 97 sa 13,15 m2, ukupne površine 13,15	13,15	4.124,76	85%	46.104,52 kn
201	ETAŽA 326 - u naravi parkirno mjesto u podzemnoj garaži -2,a koje se sastoji od: parkirno mjesto br.98 sa 12,50 m2, ukupne površine 12,50 m2.	12,50	4.124,76	85%	43.825,59 kn
202	ETAŽA 327 - u naravi parkirno mjesto u podzemnoj garaži -2,a koje se sastoji od: parkirno mjesto br.99 sa 12,50 m2, ukupne površine 12,50 m2.	12,50	4.124,76	85%	43.825,59 kn
203	ETAŽA 328 - u naravi parkirno mjesto u podzemnoj garaži -2,a koje se sastoji od: parkirno mjesto br.100 sa 12,70 m2, ukupne površine 12,70	12,70	4.124,76	85%	44.526,79 kn
204	ETAŽA 329 - u naravi parkirno mjesto u podzemnoj garaži -2,a koje se sastoji od: parkirno mjesto br.101 sa 12,20 m2, ukupne površine 12,20	12,20	4.124,76	85%	42.773,77 kn
205	ETAŽA 330 - u naravi parkirno mjesto u podzemnoj garaži -2,a koje se sastoji od: parkirno mjesto br.102 sa 12,20 m2, ukupne površine 12,20	12,20	4.124,76	85%	42.773,77 kn
206	ETAŽA 331 - u naravi parkirno mjesto u podzemnoj garaži -2,a koje se sastoji od: parkirno mjesto br.103 sa 12,00 m2, ukupne površine 12,00	12,00	4.124,76	85%	42.072,56 kn
207	ETAŽA 332 - u naravi parkirno mjesto u podzemnoj garaži -2,a koje se sastoji od: parkirno mjesto br.104 sa 12,50 m2, ukupne površine 12,50	12,50	4.124,76	85%	43.825,59 kn
208	ETAŽA 333 - u naravi parkirno mjesto u podzemnoj garaži -2,a koje se sastoji od: parkirno mjesto br.105 sa 12,50 m2, ukupne površine 12,50	12,50	4.124,76	85%	43.825,59 kn
209	ETAŽA 334 - u naravi parkirno mjesto u podzemnoj garaži -2,a koje se sastoji od: parkirno mjesto br.106 sa 12,25 m2, ukupne površine 12,25	12,25	4.124,76	85%	42.949,07 kn
210	ETAŽA 335 - u naravi parkirno mjesto u podzemnoj garaži -2,a koje se sastoji od: parkirno mjesto br.107 sa 11,95 m2, ukupne površine 11,95	11,95	4.124,76	85%	41.897,26 kn
211	ETAŽA 336 - u naravi parkirno mjesto u podzemnoj garaži -2,a koje se sastoji od: parkirno mjesto br.108 sa 12,15 m2, ukupne površine 12,15	12,15	4.124,76	85%	42.598,47 kn
212	ETAŽA 337 - u naravi parkirno mjesto u podzemnoj garaži -2,a koje se sastoji od: parkirno mjesto br.109 sa 12,30 m2, ukupne površine 12,30	12,30	4.124,76	85%	43.124,38 kn
213	ETAŽA 338 - u naravi parkirno mjesto u podzemnoj garaži -2,a koje se sastoji od: parkirno mjesto br.110 sa 12,90 m2, ukupne površine 12,90	12,90	4.124,76	85%	45.228,00 kn
214	ETAŽA 339 - u naravi parkirno mjesto u podzemnoj garaži -2,a koje se sastoji od: parkirno mjesto br.111 sa 13,90 m2, ukupne površine 13,90	13,90	4.124,76	85%	48.734,05 kn
215	ETAŽA 340 - u naravi parkirno mjesto u podzemnoj garaži -2,a koje se sastoji od: parkirno mjesto br.112 sa 12,25 m2, ukupne površine 12,25	12,25	4.124,76	85%	42.949,07 kn
216	ETAŽA 341 - u naravi parkirno mjesto u podzemnoj garaži -2,a koje se sastoji od: parkirno mjesto br.113 sa 12,25 m2, ukupne površine 12,25	12,25	4.124,76	85%	42.949,07 kn
217	ETAŽA 342 - u naravi parkirno mjesto u podzemnoj garaži -2,a koje se sastoji od: parkirno mjesto br.114 sa 12,25 m2, ukupne površine 12,25	12,25	4.124,76	85%	42.949,07 kn
218	ETAŽA 343 - u naravi parkirno mjesto u podzemnoj garaži -2,a koje se sastoji od: parkirno mjesto br.115 sa 12,50 m2, ukupne površine 12,50	12,50	4.124,76	85%	43.825,59 kn
219	ETAŽA 344 - u naravi parkirno mjesto u podzemnoj garaži -2,a koje se sastoji od: parkirno mjesto br.116 sa 12,25 m2, ukupne površine 12,25	12,25	4.124,76	85%	42.949,07 kn
220	ETAŽA 345 - u naravi parkirno mjesto u podzemnoj garaži -2,a koje se sastoji od: parkirno mjesto br.117 sa 12,00 m2, ukupne površine 12,00	12,00	4.124,76	85%	42.072,56 kn
221	ETAŽA 346 - u naravi parkirno mjesto u podzemnoj garaži -2,a koje se sastoji od: parkirno mjesto br.118 sa 12,00 m2, ukupne površine 12,00	12,00	4.124,76	85%	42.072,56 kn
222	ETAŽA 347 - u naravi parkirno mjesto u podzemnoj garaži -2,a koje se sastoji od: parkirno mjesto br.119 sa 13,50 m2, ukupne površine 13,50	13,50	4.124,76	85%	47.331,63 kn
223	ETAŽA 348 - u naravi parkirno mjesto u podzemnoj garaži -2,a koje se sastoji od: parkirno mjesto br.120 sa 13,50 m2, ukupne površine 13,50	13,50	4.124,76	85%	47.331,63 kn
224	ETAŽA 349 - u naravi parkirno mjesto u podzemnoj garaži -2,a koje se sastoji od: parkirno mjesto br.121 sa 13,50 m2, ukupne površine 13,50	13,50	4.124,76	85%	47.331,63 kn
225	ETAŽA 350 - u naravi parkirno mjesto u podzemnoj garaži -2,a koje se sastoji od: parkirno mjesto br.122 sa 13,50 m2, ukupne površine 13,50	13,50	4.124,76	85%	47.331,63 kn
226	ETAŽA 351 - u naravi parkirno mjesto u podzemnoj garaži -2,a koje se sastoji od: parkirno mjesto br.123 sa 14,55 m2, ukupne površine 14,55	14,55	4.124,76	85%	51.012,98 kn
227	ETAŽA 352 - u naravi parkirno mjesto u podzemnoj garaži -2,a koje se sastoji od: parkirno mjesto br.124 sa 13,15 m2, ukupne površine 13,15	13,15	4.124,76	85%	46.104,52 kn
228	ETAŽA 353 - u naravi parkirno mjesto u podzemnoj garaži -2,a koje se sastoji od: parkirno mjesto br.125 sa 14,05 m2, ukupne površine 14,05	14,05	4.124,76	85%	49.259,96 kn
229	ETAŽA 354 - u naravi parkirno mjesto u podzemnoj garaži -2,a koje se sastoji od: parkirno mjesto br.126 sa 15,00 m2, ukupne površine 15,00	15,00	4.124,76	85%	52.590,70 kn
230	ETAŽA 356 - u naravi parkirno mjesto u podzemnoj garaži -2,a koje se sastoji od: parkirno mjesto br.127 sa 15,00 m2, ukupne površine 15,00	15,00	4.124,76	85%	52.590,70 kn
231	ETAŽA 357 - u naravi parkirno mjesto u podzemnoj garaži -2,a koje se sastoji od: parkirno mjesto br.128 sa 17,65 m2, ukupne površine 17,65	17,65	4.124,76	85%	61.881,73 kn
232	ETAŽA 358 - u naravi parkirno mjesto u podzemnoj garaži -2,a koje se sastoji od: parkirno mjesto br.129 sa 17,40 m2, ukupne površine 17,40	17,40	4.124,76	85%	61.005,22 kn
233	ETAŽA 359 - u naravi parkirno mjesto u podzemnoj garaži -2,a koje se sastoji od: parkirno mjesto br.130 sa 17,50 m2, ukupne površine 17,50	17,50	4.124,76	85%	61.355,82 kn

234	ETAŽA 360 - u naravi parkirno mjesto u podzemnoj garaži -2,a koje se sastoji od: parkirno mjesto br.131 sa 14,25 m2, ukupne površine 14,25	14,25	4.124,76	85%	49.961,17 kn
235	ETAŽA 361 - u naravi parkirno mjesto u podzemnoj garaži -2,a koje se sastoji od: parkirno mjesto br.132 sa 13,65 m2, ukupne površine 13,65	13,65	4.124,76	85%	47.857,54 kn
236	ETAŽA 362 - u naravi parkirno mjesto u podzemnoj garaži -2,a koje se sastoji od: parkirno mjesto br.133 sa 18,00 m2, ukupne površine 18,00	18,00	4.124,76	85%	63.108,84 kn
237	ETAŽA 363 - u naravi parkirno mjesto u podzemnoj garaži -2,a koje se sastoji od: parkirno mjesto br.134 sa 15,50 m2, ukupne površine 15,50	15,50	4.124,76	85%	54.343,73 kn
6.6. UKUPNO PARKIRNO-GARAŽNIH MJESTA, Poslovna zgrada VTC (više etaža), Zagreba ka / Supilova ulica 49, Varaždin, kbr. 2811/2 k.o. Varaždin:					10.583.177,72 kn

7. PROCJENA ZEMLJIŠTA - kbr. 2685/9 k.o. Varaždin - POREDBENA METODA

7.1. Iz Zakona i Pravilnika - osnovno:

Procjena predmetne nekretnine izvršiti će se uz primjenu važećeg Zakona o procjeni vrijednosti nekretnina NN 78/2015 (na snazi od 25.07.2015. godine). Osnovna odabrana metoda za procjenu vrijednosti predmetne nekretnine je POREDBENA METODA.

Objašnjenje za odabir metode:

Prema čl. 24. Zakona o procjeni vrijednosti nekretnina Poredbena metoda u prvom je redu primjerena za utvrđivanje tržišne vrijednosti neizgrađenih i izgrađenih zemljišta, a koristi se i za procjenu vrijednosti samostojnih, poluugrađenih i ugrađenih obiteljskih kuća, obiteljskih kuća u nizu, stanova, garaža kao pomoćne građevine, garažnih parkirnih mjesta, parkirnih mjesta i poslovnih prostora. Poredbenom metodom tržišna se vrijednost određuje iz najmanje tri kupoprodajne cijene (transakcije) poredbenih nekretnina.

Važnije odredbe iz Zakona i Pravilnika:

Prema čl. 4. Pravilnika o metodama procijene vrijednosti nekretnina:

Utjecaj neuobičajenih okolnosti prepoznaje se ako kupoprodajne cijene ili drugi podatci 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 poredbenih nekretnina nakon provođenja mešovitemenskog i interkvalitativnog izjednačenja.

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

Prema čl. 19. Pravilnika o metodama procijene vrijednosti nekretnina:

Korištene poredbene cijene, približne vrijednosti zemljišta i poredbeni pokazatelji izgrađenih katastarskih jedinica (faktori zgrade i faktori prihoda) svojim obilježjima katastarske jedinice dokazuju dovoljnu podudarnost s obilježjima procjenjivanja katastarske jedinice ako razlike u vrijednosti korištenih dodataka i odbitaka za interkvalitativno izjednačenje ne prelazi 40 % izlazne vrijednosti.

Prema čl. 35. Pravilnika o metodama procijene vrijednosti nekretnina:

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

Obrazloženje za korištene podatke uz navođenje izvora:

Prema čl. 57. Zakona o procjeni vrijednosti nekretnina:

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

Podatci iz stavaka 1. i 2. ovoga članka ne mogu biti stariji od 4 (četiri) godine u odnosu na dan vrednovanja, osim ako je drukčije posebno traženo u zadatku za izradu procjene vrijednosti nekretnine.

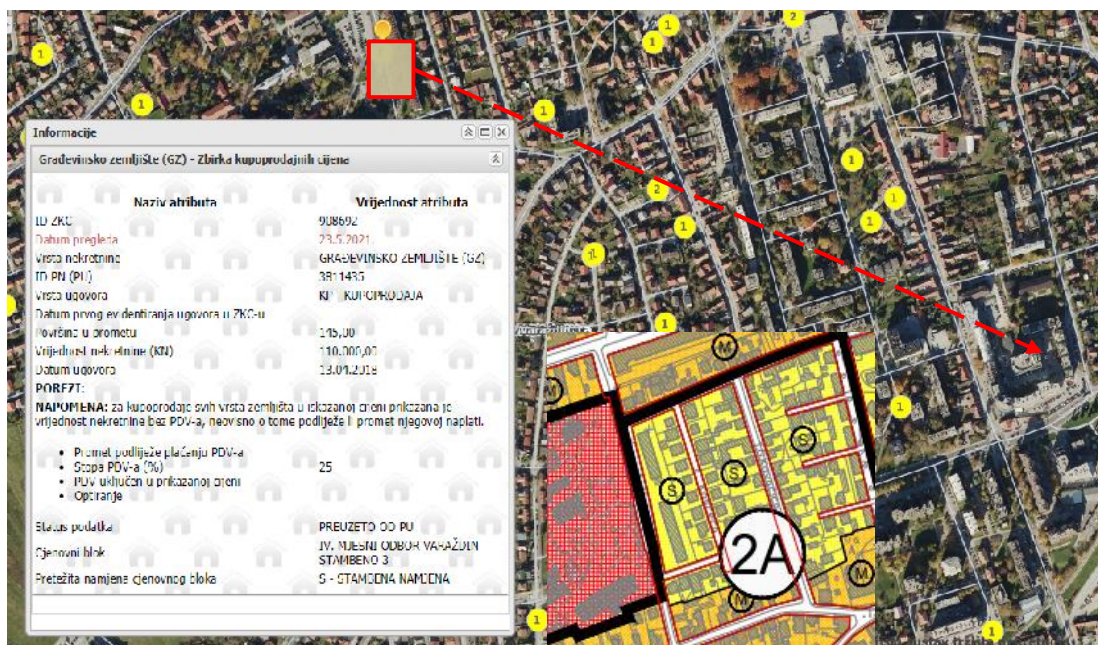
Prema čl. 24. Pravilnika uvjet poredbenosti može se zadovoljiti pomoću indeksnih nizova, koeficijenata za preračunavanje ili poredbenih pokazatelja za izgrađene nekretnine.

Korišteni su podaci iz eNekretnina (internetske stranice Ministarstva (apis.mpijg)).

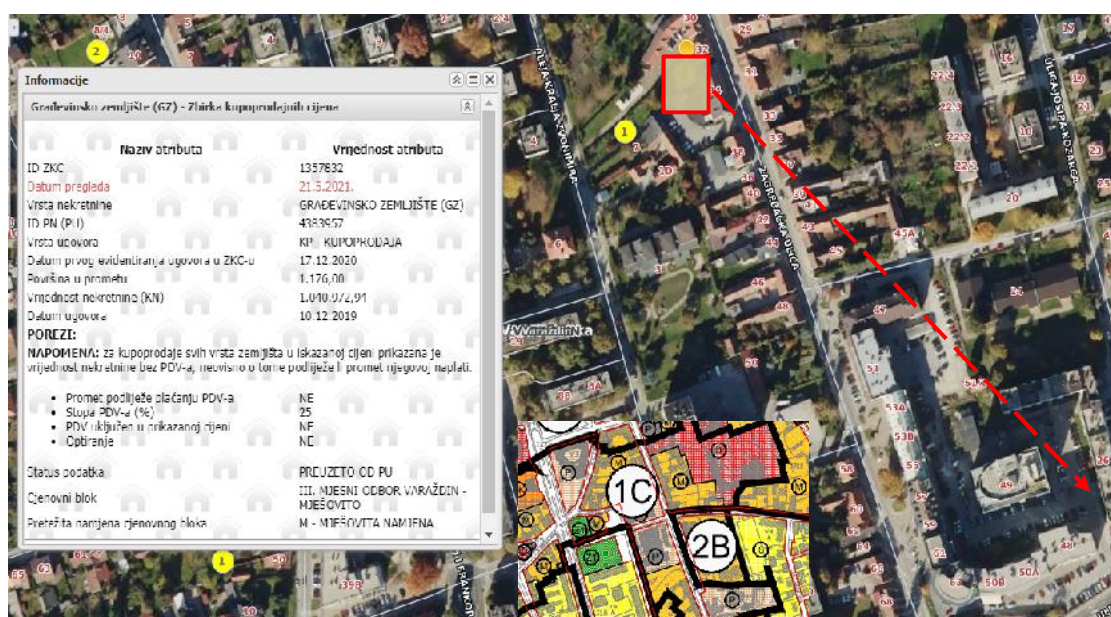
Napomena: sukladno posebnom zakonu (prema čl. 58. st.2 Zakona o procjeni vrijednosti nekretnina) kojim se uređuje područje zaštite osobnih podataka, u poredbenim primjerima nije prikazan točan položaj zemljišta već samo približan. Navedene podatke o poredbenim primjerima je moguće provjeriti uvidom u registar eNekretnine.

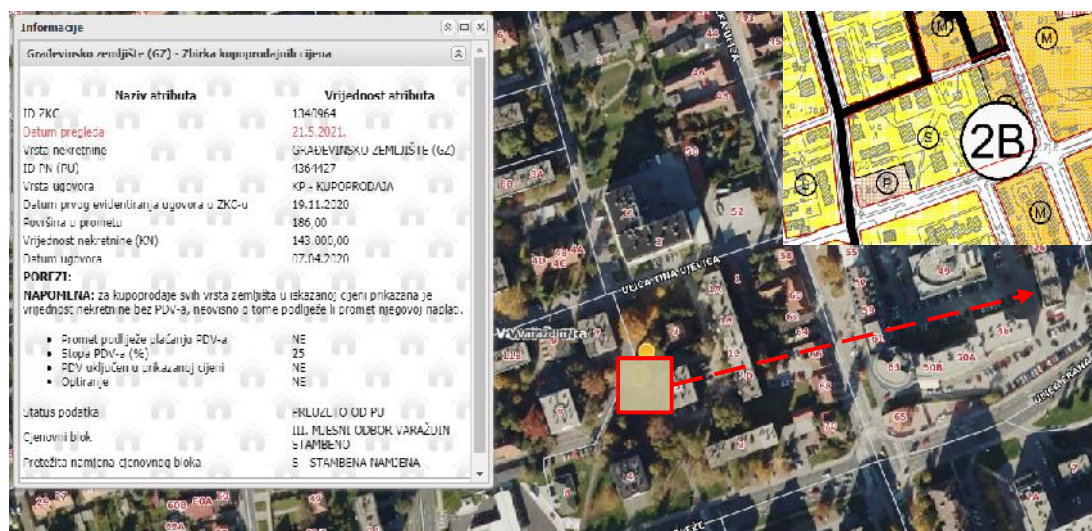
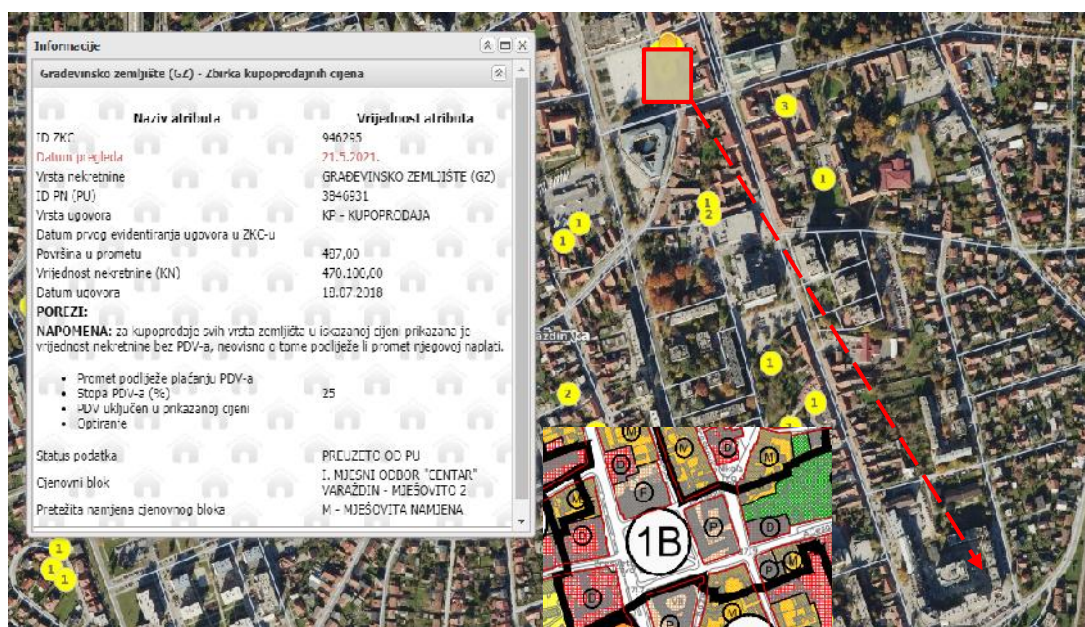
7.2. Poredbeni primjeri - eNekretnine:

Primjer 1: građevinsko zemljište stambene namjene na slici na lokaciji udaljenoj cca 1,05 km.




Primjer 2: građevinsko zemljište mješovite namjene na lokaciji udaljenoj cca 300 m.



Primjer 3: građevinsko zemljište stambene namjene na lokaciji udaljenoj cca 250 m.**Primjer 4: građevinsko zemljište mješovite namjene na lokaciji udaljenoj cca 800 m.****7.3. Tablica - ulazni podaci:**

Ulazni podaci	Redni broj transakcije	1.	2.	3.	4.
	Katastarska općina	Varaždin	Varaždin	Varaždin	Varaždin
	ID PN (PU) / ID ZKC	3811435	4383957	4364427	3846931
	Nadnevak sklapanja kupoprod.	13.04.2018.	10.12.2019.	07.04.2020.	18.07.2018.
	Lokacija	Varaždin	Varaždin	Varaždin	Varaždin
	Vrsta nekretnosti	GZ	GZ	GZ	GZ
	Kupoprodajna cijena (kn)	110.000,00	1.040.972,94	143.000,00	470.100,00
	Površina nekretnosti (m2)	145,00	1.176,00	186,00	487,00
	Kupopr. jedini na cijena (kn/m2)	758,62	885,18	768,82	965,30

13.1.3.							
INDEKSI CIJENA STAMBENIH OBJEKATA¹⁾							
HOUSE PRICE INDICES¹⁾							
Molimo korisnike da pri korištenju podataka navedu izvor.							
Users are kindly requested to state the source.							
 DRŽAVNI ZAVOD ZA STATISTIKU REPUBLIKE HRVATSKE CROATIAN BUREAU OF STATISTICS		Indeksi (Ø 2015. = 100)²⁾					
		Indices (Ø 2015 = 100)²⁾					
Godina	Tromjesečje	ukupno	novi stambeni objekti	postojeći stambeni objekti	Grad Zagreb	Jadran	Ostalo
Year	Quarter	Total	New dwellings	Existing dwellings	City of Zagreb	Adriatic coast	Other
2017.	Q1	100,85	92,86	102,51	100,72	102,25	95,53
	Q2	104,55	96,71	106,17	102,69	106,58	100,93
	Q3	105,13	97,76	106,65	106,45	105,46	100,20
	Q4	108,45	98,73	110,46	110,46	108,67	102,26
2018.	Q1	109,44	99,03	111,59	112,19	110,54	99,57
	Q2	109,26	98,51	111,47	114,51	109,33	98,94
	Q3	112,32	100,78	114,68	118,96	112,20	100,51
	Q4	113,54	101,49	116,00	119,82	113,50	102,00
2019.	Q1	117,55	109,00	119,52	125,02	118,67	100,59
	Q2	120,60	106,55	123,40	131,15	119,24	102,24
	Q3	121,36	109,07	123,90	133,46	118,05	103,98
	Q4	124,90	108,49	128,08	137,38	120,35	109,64
2020.	Q1	128,25	107,69	132,12	140,79	125,39	109,31
	Q2	130,57	111,34	134,23	142,54	126,30	115,90
	Q3	129,75	110,83	133,35	141,09	126,91	113,35
	Q4	132,95	108,66	137,45	145,45	127,61	119,45

7.4. Tablica - izra un jedini ne cijene zemljišta - kbr. 2685/9 k.o. Varaždin:

ME UVREMENSKO IZJEDNA ENJE					
Ulazni podaci	Indeks na dan kupoprodaje	98,94	109,64	115,90	100,51
	Indeks na dan vrednovanja	119,45	119,45	119,45	119,45
	Koeficijent korekcije	1,21	1,09	1,03	1,19
	Me uvremenski izjedna ena jedini na cijena (kn)	915,88	964,38	792,37	1.147,20
INTERKVALITATIVNO IZJEDNA ENJE					
Interkvalitativno izjedna enje	Lokacija	0,95	1,00	1,00	0,95
	Veli ina	1,00	1,10	1,00	1,05
	Komunalna infrastruktura	1,00	1,00	1,00	1,00
	Oblik, ure enost	1,00	1,00	1,00	1,00
	Kategorija zemljišta	1,00	0,70	1,00	0,70
Me uvremenski i interkvalitativno izjedna ena cijena		870,09	742,57	792,37	801,03
Dozvoljeno odstupanje (max ±40%)		-5%	-23%	0%	-30%
Oblik korištenja	Oblik korištenja- usporedne	2A	1C	2B	1B
	Koef. iskoristivosti - usporedbe	2,20	1,40	2,60	1,40
	KP - usporedbe	1,53	1,19	1,69	1,19
	Oblik korištenja- procenj.	2B	2B	2B	2B
	Koef. iskoristivosti - procenj.	3,40	3,40	3,40	3,40
	KP - procenj.	1,99	1,99	1,99	1,99
	Odstupanje - mjera korištenja (K _{pprocj.} / K _{Pusporedbe})	1,30	1,67	1,18	1,67
Me uvremenski i interkvalitativno izjedna ena cijena		1.131,68	1.241,78	933,02	1.339,54
Prosjeak (medijan)		1.161,51			

STATISTI KA OBRADA PODATAKA					
Statisti ka obrada	Odstupanje od prosjeka (aps.)	-29,83	80,28	-228,48	178,03
	Odstupanje od prosjeka (rel.)	-2,57%	6,91%	-19,67%	15,33%
	Dozvoljeno odstupanje (± 30%) / ulazi u prora un (DA/NE)	DA	DA	DA	DA
	Kvadrat apsolutnih odstupanja	889,55	6.444,46	52.204,96	31.695,36
	Suma kvadrata aps. odstupanja	91.234,32			
	Standardno odstupanje (±):	213,58		18,39%	
	Dvostruko odstupanje (pravilo dva-sigma (±)):	427,16		36,78%	
	Dozvoljeno odstupanje:	ZADOVOLJAVA			
	Odabrana jedini na cijena	1.161,51			

JEDINI NA VRIJEDNOST ZEMLJIŠTA kbr. 2685/9 k.o. Varaždin:

Uskla ena vrijednost u kn/m2:	1.161,51
ili €/m2:	154,46

7.5. TRŽIŠNA VRIJEDNOST ZEMLJIŠTA kbr. 2685/9 k.o. Varaždin:

7.5.1. Zemljište kbr. 2685/9 k.o. Varaždin - MJEŠOVITA NAMJENA	159,00	1.161,51	184.680,09 kn
			ili 24.558,52 €

8. PROCJENA OKOLIŠA, Zagreba ka / Supilova ulica 49, Varaždin, kbr. 17578 (ranije kbr. 2811/2) i kbr. 2685/9 k.o. Varaždin - TROŠKOVNA METODA (bez zemljišta)

Stvarni trošak gradnje vanjskih površina sa PDV-om:

ASFALT, ODVODNJA:	/ m2	400,00 kn	53,19 €
-------------------	------	-----------	---------

8.1. UTVR IVANJE VRIJEDNOSTI GRA EVINE I OKOLIŠA

8.1.2. NETO GRA EVINSKE POVRŠINE GRA EVINA:

Ure eno zemljište kbr. 17578 k.o. Varaždin:	NGP = 3.538,00 m2
Ure eno zemljište kbr. 2685/9 k.o. Varaždin:	NGP = 159,00 m2

8.1.3. IZRA UN VRIJEDNOSTI NOVOGRADNJE

gra evina	površina NGP (m2)	procjenjena jed. cijena (kn/m2)	ukupno vrijednost novogradnje (kn)
kbr. 17578 k.o. Varaždin			
ASFALT, ODVODNJA:	3.538,00	400,00	1.415.200,00 kn
kbr. 2685/9 k.o. Varaždin			
ASFALT, ODVODNJA:	159,00	400,00	63.600,00 kn

8.1.4. IZRA UN SMANJENJA VRIJEDNOSTI GRA EVINE ZBOG STAROSTI+FK MATRICA:

SMANJENJE VRIJEDNOSTI ZBOG STAROSTI

GODINA PROCJENE:	2021 god.
PROSJE NA GODINA IZGRADNJE: (t.5.2.)	2012 god.

STAROST ZGRADE (G):	9 god.
----------------------------	---------------

OVK:	50 god.
PREOSTALI VIJEK KORIŠTENJA:	41 god.

FK MATRICA - mjerodavan je najnepovoljniji kriterij

		A lokacija/tržište	B- zgrada op enito	C-stanje zgrade
1	Uporablјivost u potpunosti i dugoro no dana/osigurana	optimalna lokacija, velika potražnja za vrstom objekta skoro nema / nema ponude	vrlo dobra infrastruktura, vrlo dobro oblikovanje, dobra prostorna organizacija, visoka fleksibilnost	nema ošte enja, puna stabilnost, puna uporabivost, daljnje korištenje nije smanjeno
2	Uporablјivost dovoljna i dugoro no dana /osigurana	dobra lokacija, redovita potražnja za vrstom objekta skoro mala ponuda	vrlo dobra infrastruktura, vrlo dobro oblikovanje, dobra prostorna organizacija, dovoljna fleksibilnost	mala ošte enja, puna stabilnost, još dobra uporabivost, daljnje korištenje jedva smanjeno
3	Uporablјivost smanjena ali srednjoro no dana /osigurana	srednja lokacija, još postoji potražnja za vrstom objekta skoro dovoljna ponude	dovoljna infrastruktura, prosje no oblikovanje, prosje na prostorna organizacija, umjerena fleksibilnost	jasna ošte enja, smanjena stabilnost, prosje na uporabivost, daljnje korištenje smanjeno
4	Uporablјivost ograni eno dana/osigurana	umjerena lokacija, mala potražnja za vrstom objekta bogata ponuda	dovoljna infrastruktura, umjereno oblikovanje, umjerena prostorna organizacija, mala fleksibilnost	jasna ošte enja, smanjena stabilnost, nedovoljna uporabivost, daljnje korištenje jasno smanjeno
5	Uporablјivost kratkoro no dana /osigurana	nezadovoljavaju e lokacija, jedva postoji/ne postoji potražnja za vrstom objekta velika ponuda	nedovoljna infrastruktura, umjereno oblikovanje, nedovoljna prostorna organizacija, bez fleksibilnosti	znatna ošte enja, smanjena stabilnost, nedovoljna uporabivost, daljnje korištenje samo kratkoro no

ODABRANI FAKTOR KORIŠTENJA FK:

1

RELATIVNA STAROST:

G/OVK

18%

(prema dodatku B Pravilnika)

OOVK (prema Tabeli OOVK dodatak B Pravilnika):		86%
	OOVK x OVK	43 god.
ZAMJENSKA STAROST:	OVK - OOVK	7 god.

LINEARNI OTPIS:	14%	od nove vrijednosti
------------------------	------------	---------------------

8.1.4.1.	PREOSTALA VRIJEDNOST OKOLIŠA - kbr. 17578 k.o. Varaždin:	86%	1.217.072,00 kn
		ili €/m2 NKP	45,74

8.1.4.2.	PREOSTALA VRIJEDNOST OKOLIŠA - kbr. 2685/9 k.o. Varaždin:	86%	54.696,00 kn
		ili €/m2 NKP	45,74

8.2. REKAPITULACIJA - VRIJEDNOST ZEMIJIŠTA I OKOLIŠA - kbr. 17578 i 2685/9 k.o. Varaždin, NA DAN VREDNOVANJA:

1.	TRŽIŠNA VRIJEDNOST GRA EVINSKOG ZEMLJIŠTA - kbr. 17578 k.o. Varaždin - pretpostavka je da je zemljište sadržano u vrijednosti etaža	0,00 kn
2.	PREOSTALA VRIJEDNOST OKOLIŠA - kbr. 17578 k.o. Varaždin (t.8.1.4.1.)	1.217.072,00 kn
8.2.1.	UKUPNO VRIJEDNOST - kbr. 2685/9 k.o. Varaždin:	1.217.072,00 kn

1.	TRŽIŠNA VRIJEDNOST GRA EVINSKOG ZEMLJIŠTA - kbr. 2685/9 k.o. Varaždin (t.7.5.1.)	184.680,09 kn
2.	PREOSTALA VRIJEDNOST OKOLIŠA - kbr. 2685/9 k.o. Varaždin (t.8.1.4.2.)	54.696,00 kn
8.2.2.	UKUPNO VRIJEDNOST - kbr. 2685/9 k.o. Varaždin:	239.376,09 kn

9. REZIME - REKAPITULACIJA

Nakon sveukupno provedene analize:

REZIMIRAM:

TRŽIŠNA VRIJEDNOST NEKRETNINA: Poslovna zgrada VTC (više etaža), Zagreba ka / Supilova ulica 49, Varaždin, kbr. 17578 k.o. Varaždin (ranije kbr. 2811/2), okoliš i parkiralište kbr. 2685/9 k.o. Varaždin, NA DAN VREDNOVANJA IZNOSI:

- 9.1. etažni udio od 1 do 365 (osim etaža 44, 45, 53, 56, 58, 294, 307, 308, 309, 310, 311 i 312 (12 etaža):

POSLOVNI PROSTORI :	18.874.173,80 kn ili	2.509.863,54 €
---------------------	----------------------	----------------

9.1.1. ZAOKRUŽENO (na cijele desetstisu ice):	18.870.000,00 kn ili	2.509.308,51 €
---	----------------------	----------------

APARTMANI:	9.509.566,38 kn ili	1.264.570,00 €
------------	---------------------	----------------

9.1.2. ZAOKRUŽENO (na cijele desetstisu ice):	9.510.000,00 kn ili	1.264.627,66 €
---	---------------------	----------------

SPREMIŠTA:	407.347,78 kn ili	54.168,59 €
------------	-------------------	-------------

9.1.3. ZAOKRUŽENO (na cijele tisu ice):	407.000,00 kn ili	54.122,34 €
---	-------------------	-------------

PARKIRNO-GARAŽNA MJESTA :	10.583.177,72 kn ili	1.407.337,46 €
---------------------------	----------------------	----------------

9.1.4. ZAOKRUŽENO (na cijele desetstisu ice):	10.580.000,00 kn ili	1.406.914,89 €
---	----------------------	----------------

- 9.2. Ure eni dio k.br. 17578:

OKOLIŠ - kbr. 17578 k.o. Varaždin (t.8.2.1.):	1.217.072,00 kn ili	161.844,68 €
---	---------------------	--------------

9.2.1. ZAOKRUŽENO (na cijele desetstisu ice):	1.220.000,00 kn ili	162.234,04 €
---	---------------------	--------------

- 9.3. k.br. 2685/9, u naravi parkiralište u Zagreba koj ulici površine 159 m2:

ZEMLJIŠTE I OKOLIŠ - kbr. 2685/9 k.o. Varaždin (t.8.2.2.):	239.376,09 kn ili	31.831,93 €
--	-------------------	-------------

9.3.1. ZAOKRUŽENO (na cijele tisu ice):	239.000,00 kn ili	31.781,91 €
---	-------------------	-------------

9.4. SVEUKUPNO (9.1.1. +9.1.2.+ 9.1.3.+ 9.1.4.+ 9.2.1.+ 9.3.1.):	40.826.000,00 kn ili	5.428.989,36 €
--	----------------------	----------------

(Te aj EUR, NBH na dan procjene : 1 EUR = 7,52 Kn)

Procjenitelj izjavljuje da je predmetnu procjenu obavio stru no, neovisno i nepristrano, te da je iznio sve okolnosti koje dovode u pitanje njegovu nepristranost ili mogu sukob interesa, Procjenitelj je procjenu je izradio u skladu sa Zakonom o procjeni vrijednosti nekretnina NN 78/2015.

U Varaždinu, 01.06.2021. god.

Izradio:
Aleksandar Samac, dipl.ing.gra .



A handwritten signature in blue ink, consisting of a large loop followed by a horizontal stroke and a small flourish.