

## PROCJENA VRIJEDNOSTI NEKRETNOSTI

19/05/993

### SPREMIŠTE



**Adresa nekretnosti: Vladimira Nazora 13, 10290 Zaprešić**

Naručitelj: Dinka Trumbić stečajni upravitelj

Datum kakvoće: 28.05.2019

Datum vrednovanja: 05.06.2019

Datum izrade: 05.06.2019

Procjenitelj: Igor Rajčić d.i.a., stalni sudski vještak za arhitekturu, graditeljstvo i procjenu nekretnosti

Svrha: za potrebe stečajnog postupka 48.St-6815/16

## SADRŽAJ:

RJEŠENJE O IMENOVANJU

POPIS KORIŠTENIH IZVORA I LITERATURE

ZADATAK

IDENTIFIKACIJA I OPIS ZATEČENOG STANJA

PRIKAZ I ANALIZA OPĆIH VRIJEDNOSNIH ODNOSA

PRIKAZ I ANALIZA PODATAKA

ODABIR METODE I PROCJENA

IZRAČUN – MEĐUVREMENSKO IZJEDNAČENJE,  
INTERKVALITATIVNO IZJEDNAČENJE, STATISTIČKA OBRADA

ZAKLJUČAK

PRILOZI

## RJEŠENJE O IMENOVANJU



REPUBLIKA HRVATSKA  
ŽUPANIJSKI SUD U ZAGREBU  
Zagreb, Trg Nikole Šubića Zrinskog 5  
PREDSJEDNIK SUDA

Broj: 4 Su-1227/16  
Zagreb, 21. studeni 2016.

### RJEŠENJE

Sudac ovlašten za obavljanje poslova sudske uprave Županijskog suda u Zagrebu, odlučujući povodom zahtjeva Igora Rajčića, na temelju članka 126. stavak 4. Zakona o sudovima ( Narodne Novine br. 28/13, 33/15 i 82/15) u vezi s čl. 12. Pravilnika o stalnim sudskim vještacima (Narodne Novine br. 38/14, 123/15 i 23/16),

riješio je

**Igor Rajčić, dipl.ing.arh.** iz Zagreba, Radnički dol 15, ponovno se imenuje stalnim sudskim vještakom za **ARHITEKTURU, GRADITELJSTVO I PROCJENU NEKRETNOSTI** na vrijeme od četiri godine.

### Obrazloženje

Igor Rajčić, podnio je zahtjev za ponovno imenovanje stalnim sudskim vještakom za arhitekturu, graditeljstvo i procjenu nekretnosti, kojem zahtjevu je priložio dokumente propisane čl. 12. st. 3. Pravilnika o stalnim sudskim vještacima.

Nakon što je utvrđeno da ne postoje zapreke iz čl. 12. st. 4. Pravilnika, riješeno je kao u izreci.

O tome obavijest:

1. Igor Rajčić
2. Ministarstvo pravosuđa
3. U spis



## POPIS KORIŠTENIH IZVORA I LITERATURE

Elaborat procjene izrađuje se u skladu sa slijedećim važećim dokumentima:

- Zakon o gradnji (NN 153/13)
- Zakon o prostornom uređenju (NN 153/13)
- Zakon o postupanju s nezakonito izgrađenim zgradama ( NN 8 6/12, 143/13)
- Zakon o zemljišnim knjigama (NN br. 91/96, 68/98, 137/99, 114/01, 100/04, 107/07, 152/08, 126/10 i 55/13)
- Zakon o vlasništvu i drugim stvarnim pravima (NN 91/96, 68/98, 137/99, 22/00, 73/00, 114/01, 79/06, 141/06, 146/08, 38/09, 153/09 i 143/12)
- Zakon o procjeni vrijednosti nekretnina (NN 78/15)
- Pravilnik o procjeni vrijednosti nekretnina (NN 79/14)
- Priručnik za procjenu vrijednosti nekretnina (Uhlir, Majčica 2016)
- Podatak o etalonskoj cijeni građenja (NN 100/12)
- Bilten "Standardna kalkulacija radova u visokogradnji" Instituta građevinarstva Hrvatske
- Odluka o komunalnom doprinosu
- Uredba o visini vodnog doprinosa i Uredbe o izmjeni Uredbe o visini vodnog doprinosa (NN 78/10, 76/11, 18/12, 151/13)
- Pravilnik o načinu obračuna površine i obujma u projektima zgrada
- Pravilnik o načinu izračuna građevinske (bruto) površine zgrade (NN 93/17)
- Standardi za svojstva zgrada - Definiranje i proračun površina i prostora, HRN ISO 9836:2011
- Pravilnik o stalnim sudskim vještacima (NN 88/08), Pravilnik o izmjenama i dopunama pravilnika o stalnim sudskim vještacima (NN 8/09 i 126/11)
- <https://nekretnine.mgipu.hr/>
- <http://burza-nekretnina.net.hr/statistike>
- <https://oss.uredjenazemlja.hr/public/index.jsp>
- <http://www.arkod.hr/>
- <http://geoportal.dgu.hr/>
- <https://www.google.com/maps/>
- <https://www.dzs.hr/>

## ZADATAK

Na temelju zahtjeva naručitelja, zatražena je izrada procjene tržišne vrijednosti nekretnine koju predstavlja SPREMIŠTE u podrumu objekta na adresi Vladimira Nazora 13, Zaprešić.

Zadatak ovog vještačenja je utvrđivanje sadašnje tržišne vrijednosti, na temelju prikupljene dokumentacije, podataka i uvida u stanje nekretnine. Ovim elaboratom se ne utvrđuje posjedovno stanje, niti vlasništvo nad nekretninom.

Tržišna vrijednost nekretnine je procijenjeni iznos za koji bi nekretnina mogla biti razmijenjena na dan vrednovanja, između voljnog kupca i voljnog prodavatelja, u transakciji po tržišnim uvjetima nakon prikladnog oglašavanja, pri čemu je svaka stranka postupila upućeno, razborito i bez prisile (čl.4. točka 41. Zakona o procjeni vrijednosti nekretnina NN78/15).

Datum kakvoće: 29.05.2019

Datum vrednovanja: 05.06.2019

Procjena tržišne vrijednosti izrađena je u skladu sa Zakonom o procjeni vrijednosti nekretnina i prema metodama zasnovanim na međunarodnim standardima procjene vrijednosti.

SVRHA PROCJENE VRIJEDNOSTI: za potrebe stečajnog postupka 48.St-6815/16.

*Pretpostavke, ograničavajuće okolnosti:*

*Procjena se uz pretpostavku vjerodostojnosti, izrađuje uvidom u neslužbenu vlasničku dokumentaciju, stoga je u daljnjem postupku potrebna dodatna provjera istovjetnosti originalne i dokumentacije priložene u procjeni.*

*Izjava o neovisnosti i nepristranosti procjenitelja:*

*Pri utvrđivanju tržišne vrijednosti predmetne nekretnine PRUDENS CERTUS d.o.o. djeluje neovisno i nepristrano, uz garanciju se da je elaborat izrađen bez bilo kakvog oblika pritiska, te da je rezultat primjene najboljih stečenih znanja i iskustva vještaka. Ja, niže potpisani, potvrđujem da ja ili moji srodnici u prvom stupnju ispunjavamo uvjete neovisnosti kako slijedi:*

- nismo uključeni u postupak obrade financiranja, donošenja odluke o financiranju i procesu osiguranja financiranja;*
- nismo vođeni ili pod utjecajem kreditne sposobnosti dužnika;*
- nemamo stvarni ili potencijalni, trenutni ili budući sukob interesa u vezi s rezultatom procjene;*
- nemamo interesa za procijenjenu imovinu;*
- nismo povezana osoba niti s kupcem niti prodavateljem procijenjene imovine;*
- dajem nepristran, jasan, transparentan i objektivan izvještaj o procjeni;*
- nisam primio naknadu povezanu s rezultatom procjene*

*Procjenitelj nekretnine: Igor Rajčić dipl. ing arh.,  
stalni sudski vještak za arhitekturu, graditeljstvo i procjenu nekretnina.*

## LOKACIJA

**Zaprešić** je grad u sjeverozapadnom dijelu Hrvatske, u sklopu Zagrebačke županije. Broji oko 25 tisuća stanovnika. Treći je grad po broju stanovnika u Zagrebačkoj županiji.

Grad Zaprešić prostire se na 52,60 km<sup>2</sup>, gdje po popisu iz 2011. godine živi 25 223 stanovnika. Gustoće naseljenosti od 479,5 stanovnika po četvornom kilometru Zaprešić je najgušće naseljeno područje u županiji (prosječna gustoća naseljenosti u Zagrebačkoj županiji je 103,79 stanovnik po četvornom kilometru). Šire područje Zaprešića zauzima područje od 251,8 km<sup>2</sup> a čini ga grad Zaprešić i sedam okolnih općina: Bistra, Brdovec, Dubravica, Jakovlje, Luka, Marija Gorica i Pušća. Po popisu iz 2011. godine na tom području živi 54 640 stanovnika. Zaprešićki kraj smješten je u dolini triju rijeka (Sutla, Sava, Krapina), između Slovenije na zapadu i Krapinsko-zagorske županije na sjeveru, te Samobora na jugu i Zagreba na istoku.

Opis prometa i prometna povezanost:  
Cesta, autocesta, željeznica

Udaljenost od većih regionalnih centara:  
Rijeka 190 km Z, Osijek 270 km I, Split 400 km JZ

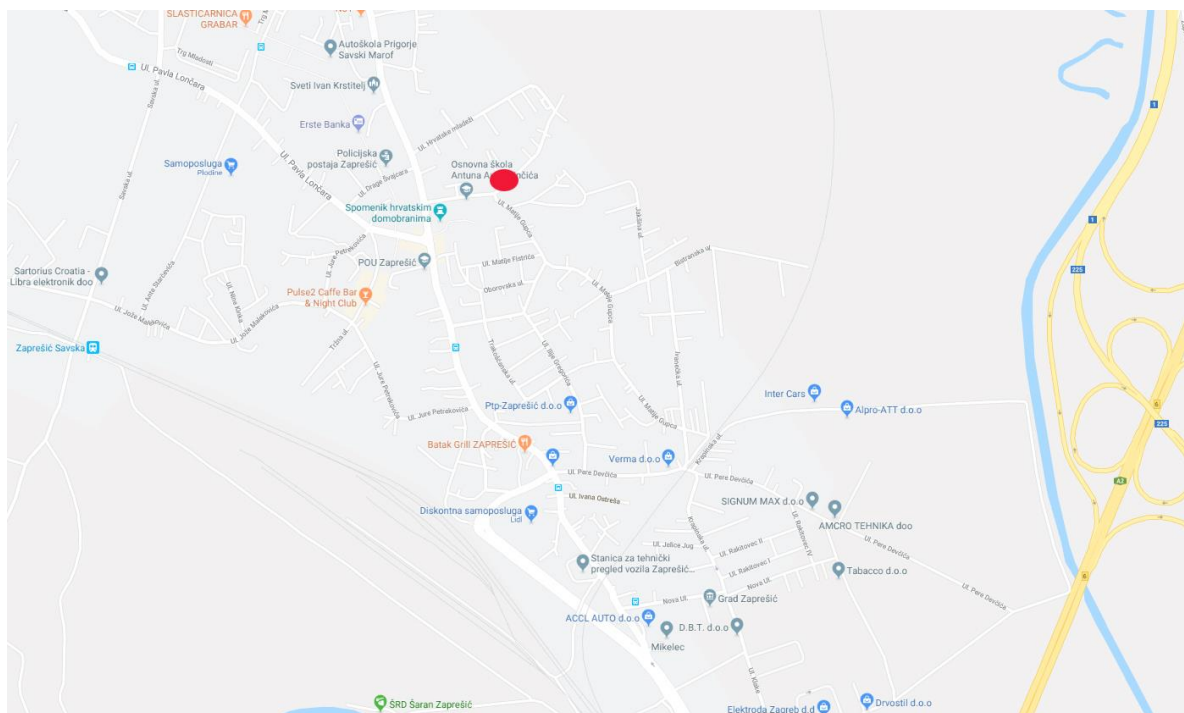
Država: Hrvatska  
Županija: Zagrebačka

Površina  
Ukupna: 52,60 km<sup>2</sup>  
Gradskog naselja: 18,96 km<sup>2</sup>

Stanovništvo (2011.)  
Ukupno: 23.125 stanovnika

\*Izvor <http://hr.wikipedia.org>

## LOKACIJA PREDMETNE NEKRETNOSTI



Stambene nekretnine na dobrim lokacijama
Zemljišta za stambenu izgradnju na dobrim lokacijama
Stambene nekretnine izvan dobrih lokacija
Zemljišta za stambenu izgradnju izvan dobrih lokacija
Poslovni prostori na dobrim lokacijama
Zemljišta za poslovnu izgradnju na dobrim lokacijama
Poslovni prostori izvan dobrih lokacija
Zemljišta za poslovnu izgradnju izvan dobrih lokacija
Poslovni prostori sa širom uporabnom vrijednosti
Skladišta sa širom uporabnom vrijednosti
Poslovni prostori namijenjeni specifičnoj upotrebi
Skladišta namijenjena specifičnoj upotrebi
Poljoprivredna i šumska zemljišta
Ostale specijalne nekretnine



## IDENTIFIKACIJA I OPIS ZATEČENOG STANJA

### IDENTIFIKACIJA

kat. općina:	ZAPREŠIĆ
z.k.ul.br.:	750
br. poduloška:	27
z.k.čest.br.:	4113
k. č. br.:(identifikacija)	4113 k.o. ZAPREŠIĆ
opis nekretnine:	SP-3 spremište u podrumu objekta, ukupne netto korisne površine 2,55 čm
vlasnik nekretnine:	TRAJBAR MILINOVIĆ-GRADENJE D.O.O., OIB: 64261720322, DONJA BISTRA, STUBIČKA 558
površina čestice:	1966 m <sup>2</sup>

### OPIS ZATEČENOG STANJA

Predmetno spremište nalazi se u Zaprešiću u ulici Vladimira Nazora br. 13. Spremište se nalazi u kompleksu stambenih objekata sa zajedničkim podrumom. Pristup je omogućen sa stubišta i rampom za vozila.

Objekti u susjedstvu su slične katnosti i namjene. Pristup objektu omogućen je asfaltiranom ulicom.

### LEGALNI STATUS

Nekretnina je u naravi u skladu sa upisom u zemljišnu knjigu.

Pristup predmetnoj nekretnini omogućen je sa javne prometne površine k.č. 5981 k.o. Zaprešić, posredno preko k.č. 4115 k.o. Zaprešić, u vlasništvu TRAJBAR MILINOVIĆ-GRADENJE D.O.O.

*Tereti i zabilježbe vidljivi su iz priloženog z.k. izvatka.*



## TEHNIČKI OPIS

<b>NKP:</b>	2,55 m <sup>2</sup>
<b>Godina izgradnje:</b>	1930 obnovljeno 2000.g
<b>Namjena:</b>	stambena
<b>Gradska zona:</b>	-
<b>Energetski cert.:</b>	Nije dostavljen
<b>Katnost:</b>	Podrum + Prizemlje + 2 + Potkrovlje / Podrum
<b>Orijentacija:</b>	-
<b>Prometne veze:</b>	Autobus
<b>Parkiranje:</b>	omogućeno ispred objekta
<b>Konstrukcija:</b>	Temelji: AB temeljna ploča Nosiva k.: zidana od opeke + AB serklaži Međukatna k.: armiranobetonska Preg. zidovi: od opeke Krovna k.: Drvena dvostrešna, pokrivena crijepom Limarija: pocinčana Hidroizolacije: izvedene
<b>Dizalo:</b>	Da
<b>Pročelje:</b>	ožbukano i obojano
<b>Obrada zidova:</b>	ožbukani i obojani
<b>Obrada podova:</b>	Cementna glazura
<b>Stolarija:</b>	Unutrašnja st.: metalna Fasadna st.: PVC sa izo ostakljenjem
<b>Sanitarije:</b>	-
<b>Instalacije:</b>	Električne: provedene Telefon: - Vodovod: - Kanalizacija: - Plin: - Klima uređaj: - Grijanje: -
<b>Održavanje:</b>	redovno
<b>Okoliš:</b>	uređan
<b>Opći dojam:</b>	objekt u okvirima srednjih standarda današnje višestambene izgradnje

## IZRAČUN POVRŠINA I VOLUMENA PROSTORA

PROSTOR	tlocrtna površina m <sup>2</sup>	koef.	netto korisna površina m <sup>2</sup>	brutto površina m <sup>2</sup>	BVO m <sup>3</sup>
<b>PODRUM</b>					
spremište	5,10	0,50	2,55		
<b>UKUPNO:</b>	5,10		2,55	3,06	14,28
<b>SVEUKUPNO:</b>	5,10		<b>2,55</b>	<b>3,06</b>	<b>14,28</b>

Sukladno Pravilniku o procjeni nekretnosti i normi HRN ISO 9836:2011



## FOTODOKUMENTACIJA



## PRIKAZ I ANALIZA OPĆIH VRIJEDNOSNIH ODNOSA

Na predmetnom području u protekloj godini zabilježen je manji promet tipološki sličnih nekretnina, a trenutna je ponuda veća od potražnje.

*BN indeks je u 2018. u odnosu na 2017. godinu narastao za 3,02%. indeks zadnjih mjeseci u 2018. godini raste po većoj stopi nego u istom razdoblju prije godinu dana. S obzirom na povećan rast traženih cijena stambenih nekretnina, rast realiziranih nije rastao istom stopom. Rast traženih cijena ne utječe pozitivno na rast cijelog tržišta i povećanje broja transakcija.*

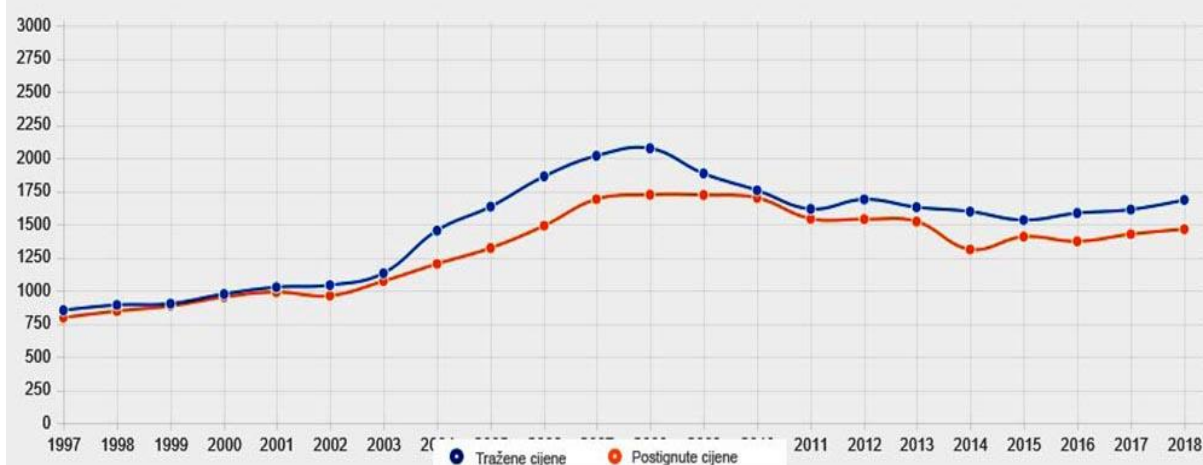
*2018. je bila godina kada su cijene najviše rasle od početka krize 2008. godine. Cijene će prije svega ovisiti o stanju gospodarstva, a s obzirom na količinu nekretninskih transakcija očekujemo usporavanje rasta cijena do kraja godine, ali i povećanje građevinskih aktivnosti u stanogradnji.*

**BN indeks** je jedinstveni indeks koji prati kretanja cijena stambenih nekretnina na području Republike Hrvatske.

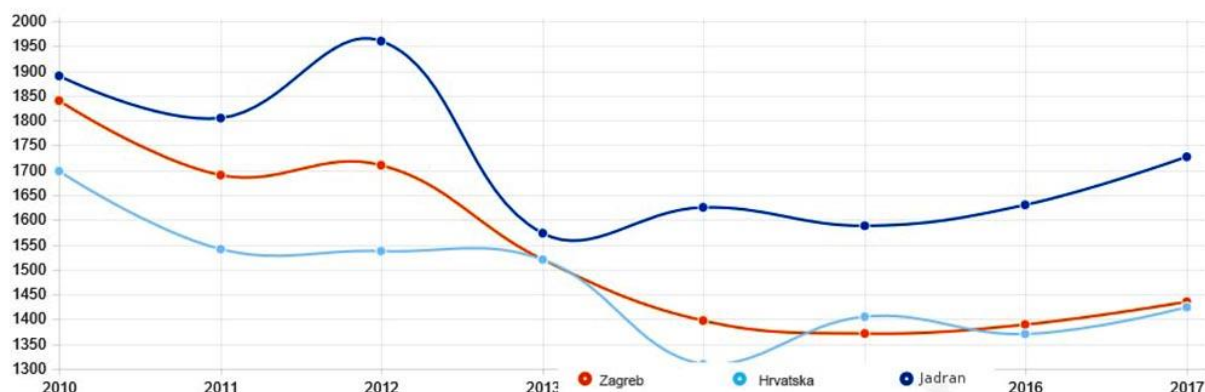


### Tražene i postignute cijene

Graf pokazuje kretanje traženih i postignutih cijena, od 1997.-2015. g., u HR za stanogradnju



**Prosječno postignute cijene** - Graf prikazuje odnos između realiziranih cijena stambenih nekretnosti za Grad Zagreb, Jadran i cijelu Hrvatsku, a na temelju podataka iz baze Burze nekretnosti.




## PRIKAZ I ANALIZA PRIBAVLJENIH PODATAKA

### INDEKSI CIJENA STAMBENIH NEKRETNOSTI

#### Pravna i metodološka osnova

Pravna osnova za izračun i dostavu podataka indeksa cijena stambenih nekretnosti definirani su Uredbom (EU) 2016/792 Europskog parlamenta i Vijeća od 11. svibnja 2016. o harmoniziranim indeksima potrošačkih cijena i indeksu cijena stambenih objekata i stavljanju izvan snage Uredbe Vijeća (EZ) br. 2494/95 i Uredbom Komisije (EU) br. 93/2013 o utvrđivanju detaljnih pravila za provedbu Uredbe Vijeća (EZ) br. 2494/95 o harmoniziranim indeksima potrošačkih cijena u vezi s utvrđivanjem indeksa cijena stambenih objekata u vlasništvu stanara od 1. veljače 2013. Prema navedenoj Uredbi Komisije (EU) br. 93/2013 definiran je obuhvat kategorija izdataka indeksa cijena stambenih nekretnosti na nove i postojeće stambene objekte te kategoriju ukupno na razini Republike Hrvatske. Državni zavod za statistiku je, za potrebe korisnika, dodatno definirao tri geografska područja – Grad Zagreb, Jadran i Ostalo. Izračun indeksa cijena stambenih nekretnosti u skladu je s metodološkim smjernicama Eurostatova priručnika "Priručnik o indeksima cijena stambenih nekretnosti"

### INDEKSI CIJENA STAMBENIH OBJEKATA

 DRŽAVNI ZAVOD ZA STATISTIKU REPUBLIKE HRVATSKE CROATIAN BUREAU OF STATISTICS		Indeksi (Ø 2015. = 100) <sup>2)</sup>		
Godina	Tromjesečje	Grad Zagreb	Jadran	Ostalo
2015.	Q2	99,84	98,47	100,50
	Q3	99,92	100,01	99,14
	Q4	98,62	100,51	100,16
2016.	Q1	100,43	101,77	100,21
	Q2	99,91	100,33	100,52
	Q3	101,96	101,80	97,74
2017.	Q4	100,56	101,39	98,26
	Q1	100,72	102,25	95,53
	Q2	102,69	106,58	100,93
2018.	Q3	106,45	105,46	100,20
	Q4	110,46	108,67	102,26
	Q1	112,19	110,54	99,57
2018.	Q2	114,51	109,33	98,94
	Q3	118,96	112,20	100,51
	Q4	119,82	113,50	102,00

Izvor: <https://www.dzs.hr/>



## ODABIR METODE I PROCJENA

Procjena tržišne vrijednosti izrađuje se na temelju dostupne dokumentacije kao i uvidom u stanje nekretnine na predmetnoj lokaciji. Tržišna vrijednost utvrđuje se iz rezultata korištene metode ili metoda, uz poštivanje značaja koji daje korištena metoda ili metode. Ako se koristi više propisanih metoda, jedna je osnovna, a ostale metode služe za potporu i provjeru rezultata.

Za utvrđivanje tržišne vrijednosti nekretnine propisane metode su: **poredbena** metoda, **prihodovna** metoda i **troškovna** metoda.

Pri izračunu koriste se službeni podaci mjerodavnih institucija, podaci o trenutačnim kretanjima vrijednosti nekretnina za ekvivalentnu lokaciju i gradnju, te vlastita iskustva.

## ODABIR METODE I OBRAZLOŽENJE

Na temelju dostupnih podataka o nekretninama koje su po vrsti i tipologiji slične predmetnoj nekretnini, sukladno st.(1) čl. 24 Zakona o procjeni vrijednosti nekretnina, za utvrđivanje tržišne vrijednosti predmetne nekretnine odabrana je POREDBENA METODA zbog zakonom propisanih metoda obzirom na vrstu i karakteristike procjenjivane nekretnine, te dovoljno dostupnih važećih podataka primjenjivih u izračunu. Odabiru se dostupne usporedne transakcije nekretnina, sa što većom podudarnosti u smislu površine, katnosti, položaju, cjenovnom bloku i starosti objekta. Za potrebe izrade procjene korišteni su podaci dostupni na Internet portalu <https://nekretnine.mgipu.hr>.

## TROŠKOVNA METODA

### PROCJENA VRIJEDNOSTI NEKRETNOSTI PREMA GRAĐEVINSKOJ VRIJEDNOSTI

U troškovnoj metodi utvrđuje se troškovna vrijednost nekretnine iz troškovne vrijednosti građevina i vrijednosti zemljišta. Opći vrijednosni odnosi na tržištu nekretnina uzimaju se u obzir posebno primjenom koeficijenata za prilagodbu troškovne vrijednosti. Troškovna vrijednost građevina (bez vanjskih uređaja) proizlazi iz troškova gradnje uzimajući u obzir umanjene vrijednosti zbog starosti građevina. Troškovna vrijednost vanjskih građevinskih uređaja i drugih vanjskih uređaja, ako nije uključena u vrijednost zemljišta, utvrdit će se na temelju iskustvenih stopa ili na temelju normalnih troškova gradnje. Vrijednost zemljišta u pravilu se dobiva primjenom poredbene metode.

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

Normalni troškovi gradnje su troškovi koji bi na tržištu nastali za građenje novih građevina. Pojedini dijelovi građevine, uređaji ili druge naprave koji nisu obuhvaćeni navedenim troškovima uzet će se u obzir dodatcima ili odbitcima ukoliko to odgovara uobičajenom poslovnom prometu. Normalnim troškovima gradnje pripadaju i troškovi planiranja, izrade tehničke i projektne dokumentacije, stručnog nadzora građenja, ishođenje dozvola i doprinosi te troškovi koji su nužni za financiranje izgradnje. Iznimno se troškovi ugradnje građevinskih uređaja mogu utvrditi na temelju uobičajenih troškova gradnje pojedinih sastavnica.



Normalne troškove gradnje se prilagođava cjenovnim odnosima na dan vrednovanja uz pomoć prikladnih indeksnih nizova za cijenu gradnje. Normalni troškovi gradnje obuhvaćaju uobičajene troškove gradnje u određenom razdoblju uključivo iznos odgovarajuće stope poreza na dodanu vrijednost u odnosu na vrstu građevine, godinu izgradnje i standard gradnje procjenjivane građevine. Prilikom korištenja normalnih troškova gradnje iz zemalja Europske unije potrebno je primarno uzeti u obzir razlike u visini poreza na dodanu vrijednost u odnosu na stope koje su propisane u RH.

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

Nova građevinska vrijednost (NGV) izračunava se kao umnožak neto korisne površine i jedinične cijene građenja ekvivalentnog objekta. Jedinična cijena gradnje po m<sup>2</sup> ili m<sup>3</sup> odabire se prema standardu gradnje u odnosu na etalonsku cijenu građenja za tipske objekte u pojedinoj regiji RH te prema cijenama gradnje ekvivalentnih objekata prema podacima biltena IGH - "Standardna kalkulacija radova u visokogradnji". U jediničnoj cijeni obuhvaćena je sva projektna dokumentacija, građevinski i završni radovi, priključci instalacija te uređenje okoliša.

Sadašnja građevinska vrijednost nekretnine (SGV) dobiva se umanjenoj NGV zbog starosti i trošnosti konstrukcije, obrtničkih, završnih radova i instalacija koje se računa kao zbroj umanjenih vrijednosti konstrukcije, završnih radova, obrtničkih radova i instalacija u prikazanom postotku učešća u odnosu na vrijednost novog objekta. Umanjenje zbog starosti i trošnosti je odnos prosječnog vremena trajanja konstrukcije (N), starosti konstrukcije (n).

## **PRIHODOVNA METODA**

### **PROCJENA VRIJEDNOSTI NEKRETNINE IZ BUDUĆEG PRIHODA**

Procjena vrijednosti objekta prema budućem prihodu temelji se na ostvarivom čistom godišnjem prihodu građevinske čestice, koji se utvrđuje na temelju procijenjenog bruto godišnjeg prihoda umanjenog za troškove gospodarenja (amortizacija, upravljanje, pogonski troškovi, investicijsko održavanje, rizik gubitka najamnine).

Čisti prihod umanjuje se za ukamaćenu tržišnu vrijednost neizgrađene čestice (ili dijela čestice potrebnog objektu koji se procjenjuje) prema kamatnoj stopi nekretnine. Vrijednost objekta iz budućeg prihoda, izračunata od bruto prihoda umanjenog za troškove gospodarenja i iznos kamate na zemljišta, množi se faktorom kapitalizacije koji uzima u obzir ostatak vijeka održivog korištenja zgrade i stanje na tržištu nekretnina s primjerenom kamatnom stopom.

Opća prihodovna metoda (čl.40. Pravilnika)

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

$$PV = (PG - VZ \times p/100) \times M + VZ$$

$$M = (q^n - 1) / q^n \times (q - 1)$$

$$q = 1 + (p/100)$$

PV = prihodovna vrijednost nekretnine; PG = čisti prihod građevine; VZ = vrijednost zemljišta; M = multiplikator; q - faktor ukamaćivanja; p = kamatna stopa nekretnine;

$n$  = predvidivi ostatak održivog vijeka korištenja građevine

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

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

#### Pojednostavljena prihodovna metoda (čl.41. Pravilnika)

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

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

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

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

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

$$PV = PG \times M$$

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

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

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

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

#### Periodična prihodovna metoda (čl.42. Pravilnika)

U periodičnoj prihodovnoj metodi prihodovna vrijednost utvrđuje se iz:

1. zbroja diskontiranih čistih prihoda pojedinih perioda unutar razmatranog vremenskog razdoblja i
2. diskontirane preostale vrijednosti nekretnine.

Periodična prihodovna metoda može se primijeniti kod prihoda koji značajno odstupaju od prihoda koji se uobičajeno postižu na tržištu te kod vrlo promjenjivih prihoda, primjerice kod ugovora s promjenjivom zakupninom.

Razmatrano razdoblje za periodično različite prihode mora biti tako odabrano da se visina ostvarivih prihoda u tom razdoblju može vjerodostojno procijeniti (do 10 godina). Važan kriterij za utvrđivanje razmatranog razdoblja je trajanje ugovora o zakupu ili najmu. Period u odnosu na razmatrano razdoblje u pravilu obuhvaća jednu godinu. Preostalo razdoblje je ostatak održivog vijeka korištenja koji je preostao nakon razmatranog razdoblja.

## POREDBENA METODA

Poredbenom metodom vrijednost nekretnine utvrđuje se uspoređivanjem stvarno postignutih cijena adekvatnih nekretnina. Nekretnina koja je predmet procjene uspoređuje se sa nekretninama sličnih karakteristika čiji je promet ostvaren u protekle četiri godine. Odabrana vrijednost korigira se parametrima korekcije u skladu sa karakteristikama nekretnine.

Prema čl.24. ZPVN 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.

Prema čl.35. Pravilnika, za izvođenje poredbenih cijena koriste se kupoprodajne cijene onih nekretnina koje sa procjenjivanom nekretninom pokazuju dovoljno podudarna obilježja sukladno interkvalitativnom izjednačenju.

Ako se na području u kojem je smještena procjenjivana nekretnina ne pronalazi dovoljan broj kupoprodajnih cijena tada se za izvođenje poredbenih cijena mogu koristiti kupoprodajne cijene iz drugih poredbenih područja koje sa procjenjivanom nekretninom pokazuju dovoljno podudarna obilježja.

Vrijednost zemljišta i vrijednost izgrađenih katastarskih čestica u poredbenoj metodi  
Utvrđivanje poredbene vrijednosti zemljišta

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

Postojeće građevine na katastarskoj čestici izvan građevinskog područja uzimaju se u obzir kod utvrđivanja vrijednosti zemljišta ako su pravno i gospodarski iskoristive.

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

Do skorog uklanjanja građevina dolazi:

1. ako građevine nisu više iskoristive
2. ako se ne radi o postojećoj građevini
3. ako ne diskontirana vrijednost zemljišta bez uzimanja u obzir troškova rušenja, odvoza i čišćenja dostiže ili prestiže prihodovnu vrijednost koja je utvrđena u prihodovnom postupku.

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

*Poredbena vrijednost kod izgrađenih katastarskih čestica*

Poredbena vrijednost izgrađenih zemljišta obuhvaća vrijednost zemljišta, vrijednost građevine i vrijednost uređaja. Pri tome se ne radi o zbroju navedenih vrijednosti, već o jedinstvenoj vrijednosti nekretnine koja obuhvaća sve svoje sastavne dijelove kao gospodarsku cjelinu.

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

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

***Poredbena metoda kod prodaje zemljišta i zgrada od strane javnopravnih tijela***

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

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

*Izvor: <https://nekretnine.mgipu.hr/> ili Izvadak iz zbirke kupoprodajnih ugovora*

ulica	V. Nazora 13	V. Nazora 13	ul. Hrv. Mladeži 6
k.č.	4113	4113	4103/1
k.o.	Zaprešić	Zaprešić	Zaprešić
ID ZKC	888245	896571	1013388
Datum pregleda	5.6.2019.	5.6.2019.	5.6.2019.
Vrsta nekretnine	ST - STAN/APARTMAN	OS - OSTALO	ST - STAN/APARTMAN
ID PN (PU)	3754983	3771490	3930491
Vrsta ugovora	KP - KUPOPRODAJA	KP - KUPOPRODAJA	KP - KUPOPRODAJA
Površina u prometu	2,05	2,48	4,5
Vrijednost nekretnine (KN)	13.713,00	8.000,00	30.133,45
Datum ugovora	20.2.2018	16.3.2018	19.11.2018
Status podatka	PREUZETO OD PU	PREUZETO OD PU	PREUZETO OD PU
Cjenovni blok	STARI CENTAR - STAMBENO 3	STARI CENTAR - STAMBENO 3	STARI CENTAR - STAMBENO 3
Pretežita namjena cjenovnog bloka	S - STAMBENA NAMJENA	S - STAMBENA NAMJENA	S - STAMBENA NAMJENA

## IZRAČUN

### IZRAČUN VRIJEDNOSTI NEKRETNOSTI - POREDBENA METODA

	Predmet procjene	Usporedba 1	Usporedba 2	Usporedba 3
ADRESA	V. Nazora 13	V. Nazora 13	V. Nazora 13	ul. Hrv. Mladeži 6
Z.K.Č.	4113	4113	4113	4103/1
ZK. O.	Zaprešić	Zaprešić	Zaprešić	Zaprešić
K.Č.	4113	4113	4113	4103/1
K.O.	Zaprešić	Zaprešić	Zaprešić	Zaprešić
PRIBLIŽNA GOD. IZGRADNJE	2008	2008	2008	2010
KATNOST ZGRADE	3	3	3	3
ETAŽA	-1	-1	-1	-1
SOBNOST STANA				
CJENOVNI BLOK				
Datum pregleda		5.6.2019.	5.6.2019.	5.6.2019.
Vrsta nekretnosti		ST - STAN/APARTMAN	OS - OSTALO	ST - STAN/APARTMAN
ID PN (PU)		3754983	3771490	3930491
Vrsta ugovora		KP - KUPOPRODAJA	KP - KUPOPRODAJA	KP - KUPOPRODAJA
Ukupna površina nekretnosti u prometu (m²)	2,55	2,05 m²	2,48 m²	4,50 m²
Vrijednost nekretnosti iz ugovora (kn)		13.713,00	8.000,00	30.133,45
Datum ugovora		20.2.2018	16.3.2018	19.11.2018
Status podatka		PREUZETO OD PU	PREUZETO OD PU	PREUZETO OD PU
Cjenovni blok		STARI CENTAR - STAMBENO 3	STARI CENTAR - STAMBENO 3	STARI CENTAR - STAMBENO 3
Pretežita namjena cj. bloka		S - STAMBENA NAMJENA	S - STAMBENA NAMJENA	S - STAMBENA NAMJENA
Obračunska površina		2,05 m²	2,48 m²	4,50 m²
<b>JEDINIČNA VRIJEDNOST (kn/m²)</b>		6.689,27	3.225,81	6.696,32
PRIMJENA				
NAPOMENA - OBRAZLOŽENJE				

### MEĐUVREMENSKO IZJEDNAČENJE

BAZNI INDEKS DRŽAVNOG ZAVODA ZA STATISTIKU RH	102,00	99,57	99,57	102,00
Korektivni faktor (PN/UN)		<b>1,02</b>	<b>1,02</b>	<b>1,00</b>
<b>JEDINIČNA VRIJEDNOST (kn/m²)</b>		6.852,52	3.304,53	6.696,32

## INTERKVALITATIVNO IZJEDNAČENJE

Koeficijent katnosti Kk	0,84	0,84	0,84	0,84
Korektivni faktor (PN/UN)		<b>1,00</b>	<b>1,00</b>	<b>1,00</b>
Koeficijent orijentacije Ko	1,00	1,00	1,00	1,00
Koeficijent geografskog položaja	1,00	1,00	1,00	1,00
Koeficijent utjecaja okoliša Kgps	1,00	1,00	1,00	1,00
Koef. utj. Smanj. komfora Ksks	1,00	1,00	1,00	1,00
KOEFICIJENT POVOLJNOSTI Kp	1,00	1,00	1,00	1,00
		<b>1,00</b>	<b>1,00</b>	<b>1,00</b>
utjecaj buke	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
utjecaj zagađenja	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
lokacija	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
održavanje	25,00%	0,00%	0,00%	0,00%
tlocrtna dispozicija, veličina	0,00%	15,00%	0,00%	40,00%
	1,25	1,15	1,00	1,40
		<b>1,09</b>	<b>1,25</b>	<b>0,89</b>
KORIGIRANA CIJENA (kn /m²)	<b>5.852,64</b>	7.448,39	4.130,67	5.978,86

## STATISTIČKA OBRADA PODATAKA

APSOLUTNO ODSUPANJE		1.595,75	-1.721,97	126,22
RELATIVNO ODSUPANJE		27,27%	-29,42%	2,16%
ISKLJUČIVANJE				
ODABIR		7.448,39	4.130,67	5.978,86
KVADRAT ODSUPANJA	5.527.549,34	2.546.425,82	2.965.191,83	15.931,69
STANDARDNA DEVIJACIJA	1.662,46	28,41%		
DVOSTRUKA ST. DEVIJACIJA	3.324,92	56,81%		
SREDNJA VRIJEDNOST (kn/m²)	5.852,64			
TRŽIŠNA VRIJEDNOST (kn)	14.924,23 kn			
ZAOKRUŽENO (kn)	15.000,00 kn			
srednji tečaj €	7,410372 kn			
TRŽIŠNA VRIJEDNOST (€)	2.013,96 €			
ZAOKRUŽENO (€)	2.000,00 €			

## ZAKLJUČAK

Procijenjena tržišna vrijednost nekretnine, SPREMIŠTE u podrumu objekta na adresi Vladimira Nazora 13, Zaprešić, odabrana je poredbenom metodom u skladu sa st.(1) čl. 24 Zakona o procjeni vrijednosti nekretnina i iznosi:

**15.000,00 kn ili 2.000,00 €**

Porezi nisu uključeni.

Tečaj EUR-a obračunat je prema tečajnoj listi HNB 05.06.2019 godine i iznosi 7,410372 kn/€ (srednji tečaj).

Elaborat procjene tržišne vrijednosti predmetne nekretnine u digitalnom formatu trajno je pohranjen u arhivi vještaka.

Izrada:

Igor Rajčić dipl. ing. arh.  
Stalni sudski vještak za arhitekturu,  
graditeljstvo i procjenu nekretnina



## PRILOZI

### IZVADAK IZ ZEMLJIŠNE KNJIGE



REPUBLIKA HRVATSKA

Općinski sud u Novom Zagrebu  
ZEMLJIŠNOKNJIZNI ODJEL ZAPREŠIĆ  
Stanje na dan: 04.06.2019. 23:30

NESLUŽBENA KOPIJA

Verificirani ZK uložak

Katastarska općina: 335762, ZAPREŠIĆ

Broj ZK uložka: 750

Broj zadnjeg dnevnika: Z-978/2014  
Aktivne plombe:

ETAŽNO VLASNIŠTVO S ODREĐENIM OMJERIMA

#### IZVADAK IZ ZEMLJIŠNE KNJIGE

POSEBNI IZVADAK: SUVLASNIČKI UDIO REDNI BROJ: 27 (OSTALO KAO NEPOTREBNO  
IZOSTAVLJENO)

#### A Posjedovnica PRVI ODJELJAK

Rbr.	Broj zemljišta (kat. čestice)	Oznaka zemljišta	Površina			Primjedba
			jutro	čhv	m2	
1.	4113	STAMBENA ZGRADA BR. 13, STAMBENA ZGRADA BR. 13A, STAMBENA ZGRADA BR. 13B I DVORIŠTE U ZAPREŠIĆU, ULICA VLADIMIRA NAZORA			1966	
		STAMBENA ZGRADA BR. 13			284	
		STAMBENA ZGRADA BR. 13A			226	
		STAMBENA ZGRADA BR. 13B			128	
		DVORIŠTE			1328	
		UKUPNO:			1966	

#### B Vlastovnica

Rbr.	Sadržaj upisa	Primjedba
27.	Suvlasnički dio: 16/10000 ETAŽNO VLASNIŠTVO (E-27) 1. SP-3 spremište u podrumu objekta, ukupne netto korisne površine 2,55 čm, u nacrtima označeno svjetlo zelenom i crvenom bojom TRAJBAR MILINOVIĆ-GRAĐENJE D.O.O., OIB: 64261720322, DONJA BISTRA, STUBIČKA 558	

#### C Teretovnica

Rbr.	Sadržaj upisa	Iznos	Primjedba
2.	Na suvlasnički dio: 27 (16/10000)		

**IZVADAK IZ ZEMLJIŠNE KNJIGE**

Verificirani ZK uložak

Katastarska općina: 335762, ZAPREŠIĆ

Broj ZK uložka: 750

**ETAŽNO VLASNIŠTVO S ODREĐENIM OMJERIMA**

**POSEBNI IZVADAK**

**C**

**Teretovnica**

Rbr.	Sadržaj upisa	Iznos	Primjedba
2.1	Zaprimljeno 19.01.2012. broj Z-179/12  Na temelju Općeg sporazuma o osiguranju stjecanjem založnog prava i neposrednom provođenju prisilne ovrhe od dana 18.1.2012. solemniziranog kod javnog bilježnika Branko Jakić, Zagreb, Zelinska 3, dana 18.01.2012.broj: OV-1015/12 uknjižuje se pravo zalog na 16/10000 dijela nekretnosti u A I (jedan) SP-3 spremište u podrumu objekta, ukupne netto korisne površine 2,55 čm, u nacrtima označeno svjetlo zelenom i crvenom bojom u iznosu od 500.000,00 EUR (slovima: petsto tisuća eura) u kunskoj protuvrijednosti po prodajnom tečaju Privredne banke Zagreb d.d. važećem na dan plaćanja, sa zakonskom zateznom kamatom određenom za odnose iz trgovačkih ugovora, a koja je promjenjiva u skladu s propisima i trenutno iznosi 15% (petnaest posto) godišnje, odnosno u visini redovne kamate ukoliko ista bude viša od zakonske zatezne kamate, koja teče od dana dospijeca svake pojedine tražbine pa do podmirenja, te prema ostalim uvjetima iz Općeg sporazuma, kao glavni uložak, a kao nositelj tog oprava upisuje se:  <b>PRIVREDNA BANKA ZAGREB-DIONIČKO DRUŠTVO, OIB: 00253569773, ZAGREB, RAČKOVA 6</b>	500.000,00 EUR	

Potvrđuje se da ovaj izvadak odgovara stanju zemljišne knjige na datum 04.06.2019.