

Ela Mihovilović Brkić, dipl.ing.građ.
STALNI SUDSKI VJEŠTAK I PROCJENITELJ
10 090 Zagreb, Gustava Krkleca 18

elamihovilovic@hotmail.com
mob 091 383 33 25

PROCJENDBENI ELABORAT

UTVRĐIVANJE TRŽNE VRIJEDNOSTI NEKRETNINE

**Stambeni prostor u zgradi na z.k.č.br.1919/7 k.o. Grad Zagreb, Maksimirska 109-111
Stan br.2 na četvrtom katu (E-27) stambeno poslovne zgrade**



NEKRETNINA: stan br.2 na IV katu (E-27)
(k.č.br.4977 k.o.Maksimir)

Vlasništvo : NDPS d.o.o u stečaju, OIB 11566347053
Zagreb, Maksimirska cesta 111

Stečajni upravitelj: Valentin Jakovac, Zagreb, Đorđičeva
3B, OIB 88526658647

Zagreb, listopad 2023.

Ela Mihovilović Brkić , dipl.ing.građ.

**STALNI SUDSKI VJEŠTAK
I PROCJENITELJ NEKRETNINA**

SADRŽAJ

1. Preslika ovlaštenja	3
2. Zadatak	4
3. Opis procjenjivane nekretnine	10
4. Prostorna identifikacija nekretnine	10
5. Foto dokumentacija	12
6. Opći vrijednosni odnosi na tržištu nekretnina	13
7. Obrazloženje za odabir metode procjene	14
8. Utvrđivanje tržišne vrijednosti nekretnine poredbenom metodom	14
9. Utvrđivanje tržišne vrijednosti nekretnine prihodovnom metodom	21
10. Zaključak	24
11. Izjava procjenitelja	25

1. Rješenje o imenovanju



REPUBLIKA HRVATSKA
TRGOVAČKI SUD U ZAGREBU
Ured predsjednika – Predsjednik suda
Zagreb, Amruševa 2/II

Broj: 4 Su – 1006/21
Zagreb, 15. studeni 2021.

Predsjednik Trgovačkog suda u Zagrebu Nino Radić, odlučujući povodom zahtjeva Ele Mihovilović Brkić za ponovno imenovanje stalnim sudskim vještakom, nakon provedenog postupka, temeljem članka 125. i 126. Zakona o sudovima Republike Hrvatske («Narodne novine», broj 28/13, 33/15, 82/15 i 82/16), a u svezi članka 2. i 12. Pravilnika o stalnim sudskim vještacima («Narodne novine», broj 38/14, 123/15, 29/16-isp. i 61/19) donosi

RJEŠENJE

Ela Mihovilović Brkić (OIB: 71624369158) iz Zagreba, Ulica Gustava Krkleca 18, ponovno se imenuje stalnim sudskim vještakom za područje graditeljstva i procjenu nekretnina na vrijeme od četiri godine.

Imenovani sudski vještak unijet će se u popis stalnih sudskih vještaka Trgovačkog suda u Zagrebu.

Obrazloženje:

Imenovani sudski vještak, podnio je zahtjev za ponovnim imenovanjem za stalnog sudskog vještaka za područje Trgovačkog suda u Zagrebu.

Stalni sudski vještak dostavio je dokaze iz članka 2. stavka 1. Pravilnika o stalnim sudskim vještacima.

Trgovački sud u Zagrebu utvrdio je da se protiv kandidata ne vodi kazneni postupak.

Kako su navedene činjenice utvrđene uvidom u dokumentaciju priložene zahtjevu, ispunjeni su svi zakonski uvjeti za ponovnim imenovanjem za stalnog sudskog vještaka za područje Trgovačkog suda u Zagrebu na vrijeme od 4 godine te je stoga temeljem čl. 125. i 126. Zakona o sudovima i članka 2. i 12. Pravilnika o stalnim sudskim vještacima valjalo riješiti kao u izreci ovog rješenja.

Uputa o pravnom lijeku:

Protiv ovoga rješenja dopuštena je žalba Ministarstvu pravosuđa u roku od 15 dana od dostave rješenja. Žalba se neposredno predaje ili šalje poštom predsjedniku Trgovačkog suda u Zagrebu, u dva primjerka s dva preslika rješenja.



Predsjednik suda

Nino Radić

2. ZADATAK

Na zahtjev stečajnog upravitelja gosp. Valentina Jakovac, izrađen je ovaj elaborat procjene vrijednosti stambenog prostora na četvrtom katu stambene poslove zgrade, izgrađene na zemljišta oznake z.k.č.br.1919/7, zk.ul.110329 k.o. Grad Zagreb, etažno vlasništvo oznake E-27 na adresi Zagreb, Maksimirska cesta 111, a u svrhu informacije naručitelju procjene o realnoj tržišnoj vrijednosti predmetne nekretnine, stana br.2 na IV katu u površini od 62,70 m² i spremištem sa 0,69 m² (tlocrtno 3,42 m²), ukupne površine 63,38 m².

POPIS PRIMJENJENIH PROPISA

Građevinski propisi

- Zakon o gradnji (NN 153/13 , 20/17, 39/19 , 125/19)
- Zakon o prostornom uređenju (NN 153/13 , 65/17, 114/18, 39/19, 98/19)
- Pravilnik o jednostavnim i drugim građevinama i radovima (NN 112/17, 34/18, 36/19, 98/19, 31/20)
- Zakon o postupanju s nezakonito izgrađenim zgradama (NN 86/12, 143/13, 65/17, 14/19)
- Odluka o komunalnom doprinosu za predmetno područje,
- Uredba o visini vodnog doprinosa (NN 78/10, 76/11, 19/12, 151/13, 42/19, 73/20),
- Pravilnik o energetsom certificiranju zgrada (NN 113/08, 91/09, 36/10,135/11,81/12, 29/13,78/13)
- Pravilnik o načinu obračuna površine i obujma u projektima zgrada (NN 90/10, 111/10, 55/12, 93/17)
- GUP Grada Zagrebe

Propisi o vrednovanju

- Zakon o procjeni vrijednost nekretnina (NN 78/15)
- Pravilnik o stalnim sudskim vještacima (NN 38/14, 123/15, 29/16, 61/19)
- Pravilnik o metodama procjene vrijednosti nekretnina (NN 79/14 , 105/15)
- Bilten „Standardna kalkulacija“ izdanje IGH,
- Podatak o etalonskoj cijeni građenja (NN 59/2020)
- Pokazatelji troškova građenja 2022 (HKA)
- Državni zavod za statistiku RH
- Izvadak iz zbirke kupoprodajnih cijena, (eNekretnine)

Propisi o vlasništvu

- Zakon o vlasništvu i drugim stvarnim propisima (NN 91/96, 68/98, 137/99, 22/00, 73/00, 129/00, 114/01, 79/06, 141/06, 146/08, 38/09, 153/09, 143/12, 152/14 , te NN 81/15, 94/17)
- Zakon o zemljišnim knjigama (NN 91/96, 68/98, 137/99, 114/01, 100/04, 107/07, 152/08, 126/10, 55/13, 60/13 , te NN 63/2019)
- Zakon o izvlaštenju i određivanju naknada (NN 74/14)

DAN VREDNOVANJA : 20.10.2023.

DAN KAKVOĆE : 20.10.2023.

Dan kakvoće je trenutak na koji se odnosi stanje (kakvoća) nekretnine koje je mjerodavno za procjenu vrijednosti nekretnine.

Dan kakvoće odgovara danu vrednovanja zato što ne postoje pravni ili drugi razlozi koji bi uvjetovali da za stanje nekretnine bude mjerodavan neki drugi trenutak.Na taj način se isključuju rizične procjene

tečajna lista na dan vrednovanja 1 € = 7,5354 kn

Opće i posebne pretpostavke

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.

Činjenice iznesene u ovom procjembenom elaboratu iznesene su u dobroj vjeri, temeljem očevida na terenu, informacija dobivenih od naručitelja te temeljem dostupne dokumentacije.

Očevidom na terenu izvršen je primarno vizualni pregled, bez obavljenih strukturalnih ispitivanja i istražnih radova. Prilikom izrade ovog procjembenog elaborata nisu izrađene nikakve analize tla, geološke studije ili ispitivanja vezana uz iskorištavanje resursa (poput minerala, ruda, vode, nafte i sl.), kao niti posebne analize konstruktivne ispravnosti objekta te ispitivanja instalacija i ugrađenih sustava osim onih vidljivih vizualnim pregledom.

Vjerodostojnost dobivenih informacija od naručitelja, kao i vjerodostojnost kopija dostavljene dokumentacije nije predmetom utvrđivanja ovog elaborata. Primijenjeno istraživanje prikladno je svrsi, te u trenutku provođenja istog nisu uočeni nedostaci koji bi mogli predstavljati razlog za izvođenje dodatne stručne ekspertize.

PREDMET PROCJENE je katastarska čestica uključujući sve ono što je s njom razmjerno trajno povezano na njezinoj površini ili ispod ili iznad nje, a namijenjeno je da tamo trajno ostane ili je u nekretninu ugrađeno, njoj dograđeno, na njoj nadograđeno ili na bilo koji drugi način s njom trajno povezano, koja ima status postojeće građevine u smislu Zakona o gradnji NN 153/13, čl.3, st.(14), te stvarna prava koja su povezana s vlasništvom nekretnine npr. pravo građenja i pravo služnosti.

OPĆE PRETPOSTAVKE pod kojom je izrađen ovaj procjembeni elaborat:

- predmet procjene niti u jednom pogledu nije onečišćen
- ukoliko u dostavljenoj dokumentaciji nije nedvojbeno razvidno postojanje nekog stvarnog prava na nekretnini koja je predmet procjene (prava prolaska, služnosti, obaveza tegobnog karaktera ili drugih ograničenja na korištenje), a koji bi imali stvarni utjecaj na vrijednost, smatra se da isti ne postoje,
- iskazana tržišna vrijednost ne sadrži troškove prodaje i poreza u slučaju prijenosa vlasništva,

POSEBNE PRETPOSTAVKE:

- podrazumijeva se da fotokopije dostavljenih dokumenata odgovaraju originalima
- vjerodostojnosti dobivenih podataka od naručitelja ili po njemu delegiranih osoba
- predmet ovog elaborata nije imovinsko-pravna provjera dokumentacije niti utvrđivanje vlasništva ili posjeda na nekretnini
- isto tako predmet elaborata nije postupak izvlaštenja kao pravni proces

Vrijednosti iskazane u ovom procjembenom elaboratu mogu se promatrati isključivo u kontekstu gore spomenutih općih i posebnih pretpostavki, svako odstupanje od istih može značajno utjecati na tržišnu vrijednost procjenjivane nekretnine.

IDENTIFIKACIJA

ZEMLJIŠNE KNJIGE

k.o.Grad Zagreb
zk.ul.110329 z.k.č.br.1919/7

585 m2
stambeno poslovna zgrada, Maksimirska cesta 109 - 111



NESLUŽBENA KOPIJA

REPUBLIKA HRVATSKA

Općinski građanski sud u Zagrebu
ZEMLJIŠNOKNJIŽNI ODJEL ZAGREB
Stanje na dan: 17.10.2023. 09:28

Verificirani ZK uložak

Katastarska općina: 999901, GRAD ZAGREB

Broj ZK uložka: 110329

Broj zadnjeg dnevnika Z-11961/2023
Aktivne plombe

ETAŽNO VLASNIŠTVO S ODREĐENIM OMJERIMA

IZVADAK IZ ZEMLJIŠNE KNJIGE
(SAMO ZA INTERNU UPORABU)

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.	1919/7	STAMBENO-POSLOVNI OBJEKT U ZAGREBU, MAKSIMIRSKA CESTA 109-111		162,6	585	Pripis iz uložka 109991
		UKUPNO:		162,6	585	

B

Vlastovnica

Rbr.	Sadržaj upisa	Primjedba
27.	Suvlasnički dio: 202/10000 ETAŽNO VLASNIŠTVO (E-27) dvosobni stan br. 2 na 4. katu površine 62,70 m2 sa spremište površine 0,68 (tlocrtne površine 3,42 m2) ukupne površine 63,38 m2, ulaz 2. Maksimirska 111 NDPS D.O.O. U STEČAJU, OIB: 11566347053, MAKSIMIRSKA CESTA 111, 10000 ZAGREB	
27.2	Zaprimljeno 29.11.2018. g. pod brojem Z-64634/2018 ZABILJEŽBA, SPOR, TUŽBA ZAPRIMLJENA KOD OPĆINSKOG GRAĐANSKOG SUDA U ZAGREBU, STALNA SLUŽBA U SESVETAMA POSL. BR. P-5827/18-1 28.11.2018.	na 27 (27.1)
27.3	Zaprimljeno 11.02.2019. g. pod brojem Z-7428/2019 VIDI C-6.1	
27.4	Zaprimljeno 19.05.2021. g. pod brojem Z-27545/2021 VIDI C-8.1	na 27 (27.1)
27.5	Zaprimljeno 11.05.2022. g. pod brojem Z-26348/2022 ZABILJEŽBA, OTVARANJE STEČAJNOG POSTUPKA, RJEŠENJE TRGOVAČKOG SUDA U ZAGREBU POSL. BR. ST-473/21 11.05.2022.	na 27 (27.1)

KATASTAR

k.č.br.4977

k.o. Maksimir



REPUBLIKA HRVATSKA
GRAD ZAGREB
GRADSKI URED ZA KATASTAR I
GEODETSKE POSLOVE

Stanje na dan: 21.10.2023. 11:44

NESLUŽBENA KOPIJA

PRIJEPIŠ POSJEDOVNOG LISTA

Katastarska općina: MAKSIMIR (Mbr. 335339)

Posjedovni list: 5208
nekretnine na kojoj je uspostavljeno etažno vlasništvo

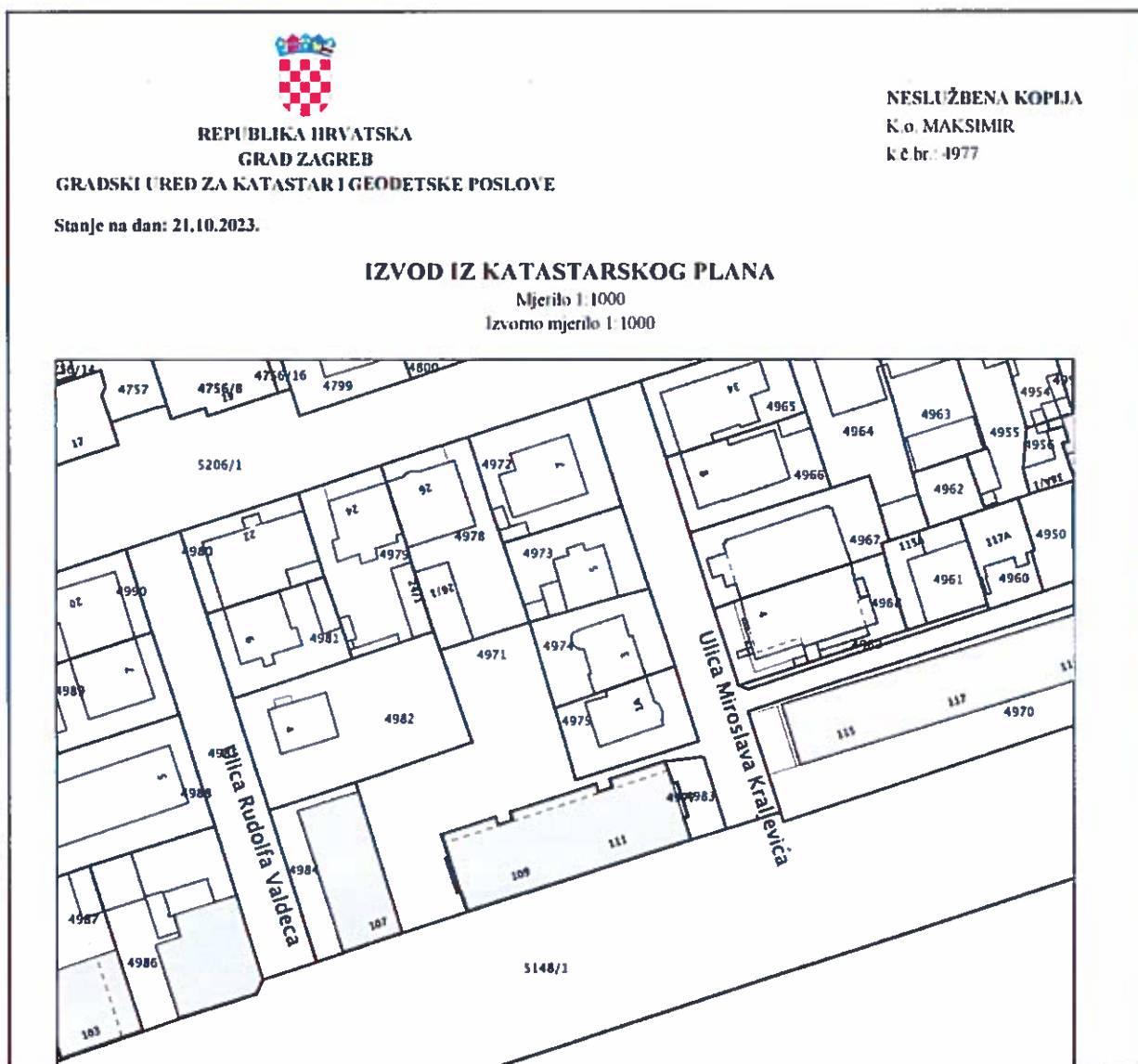
Redni broj dijela	Udio dijela	Prezime i ime odnosno tvrtka ili naziv, prebivalište odnosno sjedište upisane osobe	Udio	OIB
9	280/10000	JAKOVLJEVSKI RADIVOJE, KRALJEVIĆEVA BR. 8/B, ZAGREB (VLASNIK)	1/2	
		JAKOVLJEVSKI ANA, KRALJEVIĆEVA BR. 8/B, ZAGREB (VLASNIK)	1/2	
15	201/10000	ČALOGOVIĆ STANISLAV, HE BRANGOVA BR. 27, ZAGREB (VLASNIK)	1/1	59279637988
33	201/10000	MISIMOVIC ZEHRA, MAKSIMIRSKA BR. 111, ZAGREB (VLASNIK)	1/1	
27	202/10000	NDPS D.O.O., MAKSIMIRSKA CESTA 111, 10000 ZAGREB, HRVATSKA (VLASNIK)	1/1	11566347053

Podaci o katastarskim česticama

Zgr	Dio	Broj katastarske čestice	Adresa katastarske čestice/Način uporabe katastarske čestice/Način uporabe zgrade, naziv zgrade, kućni broj zgrade	Površina/m2	Broj D.L.	Posebni pravni režimi	Primjedba
		4977	MAKSIMIRSKA CESTA	585	32		
			ZGRADA MJEŠOVITE UPORABE, Zagreb, Maksimirska cesta 109, 111	585			
Ukupna površina katastarskih čestica				585			

NAPOMENA: Ovaj prijepis posjedovnog lista nije dokaz o vlasništvu na katastarskim česticama upisanim u posjedovnom listu.

Kopija katastarskog plana



3.OPIS PROCJENJIVANE NEKRETNINE

Predmetna nekretnina nalazi se u istočnom djelu grada Zagrebe, u Maksimiru, u blizini velikih trgovačkih centara, vjerskog objekta, bolnice, sportskih arena, škole i ekonomskog fakulteta, dobra povezanost sa gradskim prijevozom (tramvaj) te osobnim vozilom do cestar grada
U naravi višekatna poslovno stambena zgrada sa dva ulaza i 7 nadzemnih etaža



4.PROSTORNA IDENTIFIKACIJA PROCJENJIVANE NEKRETNINE

Nekretnina koja je predmet procjene, stan br.2. nalazi se na četvrtom katu stambeno poslovnog objekta, u istočnom dijelu grada, na adresi Zagreb, Maksimirska cesta 111, u okruženju sa stambenim zgradama sličnih sadržaja.

Cijeli kvart gravitira na glavnu cestu, Maksimirsku cestu, koja je sa južne strane objekta, te na Ulicu Klementa Crnčića sa sjeverne strane zgrade, na istok sa ulicom Svetice, u blizini Kvatrenikova trga na zapadu

Dobro prometno povezana sa centrom grada

Parkiranje je omogućeno u neposrednoj blizini na vanskim parkirališnim mjestima

Za predmetnu zgradu izdana je uvjerenje za uporabu iz 1968 god.god, klasa; 361-05/07-004/268 te Rješenje o izvedbenom stanju klasa UP/I-350-05/12-007/1272, pravomoćno sa 24.06.2015.



Mikrolokacija nekretnine

Makrolokacija nekretnine



Uvidom u prostorno plansku dokumentaciju vidljivo je da je lokacija, prema GUP-u Grada Zagreba nalazi u zoni namjene M1, mješovite pretežno stambene namjene



GUP Grada Zagreba, namjena M1

5.FOTO DOKUMENTACIJA



6.OPĆI VRIJEDNOSNI ODNOSI NA TRŽIŠTU NEKRETNINA

Opći vrijednosni odnosi na tržištu nekretnina prate se preko baznih indeksa, Obzirom da još nisu izvedeni od strane Procjeniteljskog povjereništva Grada Zagreba koristit će se HEDONISTIČKI indeks cijena nekretnina HNB-a za područje grada Zagreba, Jadrana i ostalog područja RH

Trenutni bazni indeks je za II tromjesječje 2023. god za područje Grada Zagreba iznosi 199,6

Tržište nekretnina u potpunosti slijedi kretanje u gospodarstvu gdje su zaustavljeni negativni trendovi, ali nakon naznaka ozbiljnijeg rasta i oporavka, uslijedila je nova kriza uzrokovana potresima i epidemije covida, koje se posljedice znatno osjećaju na tržištu nekretnina, na nakon toga dolazi do oporavka i interesa za nekretnine.

Bazni indeks cijena nekretnina HNB-a s prikazanim baznim indeksima prema tromjesječjima za razdoblja od 4. godine prije datuma vrednovanja u skladu sa čl.57 st.7. Zakona o procjeni vrijednosti nekretnina

Trenutni bazni indeks je za Grad Zagreb za I tromjesječje 2023, god iznosi 199,6

Godina	Tromjesječje	Bazni indeksi, 2015. = 100 ^a					
		Ukupno	Novi stambeni objekti	Postojeći stambeni objekti	Grad Zagreb	Jadran	Ostalo
2019.	1. tr.	117,6	109,0	119,5	125,0	118,7	100,6
	2. tr.	120,6	106,6	123,4	131,2	119,2	102,2
	3. tr.	121,4	109,1	123,9	133,5	118,1	104,0
	4. tr.	124,9	108,5	126,1	137,4	120,4	109,6
2020.	1. tr.	126,3	107,7	132,1	140,8	125,4	109,3
	2. tr.	130,6	111,3	134,2	142,5	126,3	115,9
	3. tr.	129,8	110,8	133,4	141,1	126,9	113,4
	4. tr.	133,0	108,7	137,5	145,5	127,6	119,5
2021.	1. tr.	134,2	113,4	138,2	145,4	132,8	115,7
	2. tr.	139,0	118,8	143,0	152,6	134,3	122,2
	3. tr.	141,4	120,3	145,6	154,6	138,2	122,6
	4. tr.	145,0	125,0	149,0	158,3	142,5	124,4
2022.	1. tr.	152,3	136,4	155,5	168,6	147,3	132,3
	2. tr.	157,9	137,7	162,0	175,1	151,5	140,8
	3. tr.	162,4	141,2	166,7	182,3	155,8	139,7
	4. tr.	170,1	145,7	175,0	193,9	160,9	146,2
2023.	1. tr.	173,6	146,9	178,8	193,3	166,7	154,2
	2. tr.	179,6	154,7	184,6	199,6	170,9	165,8

7. OBRAZLOŽENJE ZA ODABIR METODE PROCJENE

Izračun tržišne vrijednosti nekretnina provodi se metodama propisanim Zakonom o procjeni vrijednosti nekretnina (NN 78/15), ovisno o vrsti nekretnine i njezinim karakteristikama :

- poredbenom metodom
- prihodovnom metodom
- troškovnom metodom

Poredbena metoda

Primjenjuje se kod utvrđivanja vrijednosti neizgrađenih i izgrađenih zemljišta, samostojećih, poluugrađenih i ugrađenih obiteljskih kuća, kuća u nizu, garaža kao pomoćnim građevinama, garažnih i parkirnih mjestima i stambenih i poslovnih prostora.

Ovom se metodom tržišna vrijednost utvrđuje iz najmanje tri kupoprodajne transakcije sličnih nekretnina

Prihodovna metoda

Ova se metoda primjenjuje za utvrđivanja vrijednosti izgrađenih česticama na kojima se nalaze nekretnine, gospodarsko proizvodno poslovne karakteristike sa svrhom stvaranja prihoda

Troškovna metoda

Primjenjuje se za utvrđivanja vrijednosti izgrađenih katastarskoj čestica na kojima se nalaze zgrade javnih namjena i druge građevine koje svojim oblikovanjem i namjenom nisu izgrađene sa svrhom stvaranja prihoda ili koje svojim obilježjima nisu usporedive sa drugim nekretninama. Ova se metoda primjenjuje i kod procjene vrijednosti šteta na objektima i nedostataka na izgrađenim građevinama ili kod naknadnih ulaganja u građevine.

Kod odabira metode , preporuča se radi potvrđivanja tržišne vrijednosti i ukoliko je to moguće, uz glavnu odabranu metodu koristiti i potpurnu metodu , koja služi kao pokazatelj ispravno korištene glavne metode.

U ovom slučaju, kod određivanja tržišne vrijednosti nekretnine, kako se radi o stambenom prostoru , odabrana je poredbena metoda radi velikog broja usporedivih transakcija u neposrednoj blizini zgrade na adresi Maksimirska cesta 111, dok će potporna metoda u ovom slučaju biti prihodovna metoda .

Opravdanost za korištenje odabrane poredbene metode ogleda se i u tome što postoji veliki broj transakcija u promatranom objektu , pa je za odabir metode procjene mjerodavno sadašnje stanje, uz dakako korištenje nekretnine u budućnosti.

8.UTVRĐIVANJE TRŽNE VRIJEDNOSTI NEKRETNINA POREDBENOM METODOM

Vrijednost nekretnine poredbenom metodom

Sukladno čl.4. Pravilnika za procjenu vrijednosti nekretnina koriste se kupoprodajne cijene koje nisu pod utjecajem neuobičajnih okolnosti. Utjecaj neuobičajnih okolnosti prepoznaje se ako kupoprodajne cijene značajno odstupaju od ostalih usporedivih kupoprodajnih cijena.

U samom postupku procjene vrijednosti nekretnina značajno odstupanje odnose se na pojedinačno odstupanje kupoprodajnih cijena od +/- 30 % od prosječne kupoprodajne cijene poredbenih nekretnina nakon provođenja međuvremenskog i interkvalitetnog izjednačenja.

Kako su promatrane poredbene nekretnina u blizini procjenjivane, sličnih karakteristika, napraviti će se korekcija prosječne vrijednosti radi veličine stana, te eventualno korekcija radi starosti u odnosu na iste.

Prije međuvremenskog izjednačavanja grubo će se eliminirati transakcije koje odskakuju svojim neuobičajnim okolnostima.

PRIKAZ I ANALIZA PRIBAVLJENIH PODATAKA

Grad Zagreb posjeduje arhivu kupoprodajnih ugovora, a od službe za vrednovanje nekretnina mogu se zatražiti podaci o transakcijama nekretninama sličnih obilježja, no sudskim vještacima i procjeniteljima nekretnina omogućen je pristup u eNekretnine.

Uz opravdani interes podaci o kupoprodajnim cijenama mogu se pribavljati iz baze podataka o kupoprodajnim cijenama koje navode jedinice lokalne i područne samouprave osnovane sukladno općim aktima predstavničkog tijela. Opravdani interes za pribavljanje navedenih podataka imaju pravosudna i upravna tijela te ovlašteni sudski vještaci i procjenitelji u svrhu izrade procjendbenih elaborata.

Ovlašteni sudski vještaci također imaju pristup aplikaciji eNekretnine iz koje mogu pregledavati transakcije

Kod prikupljanja podataka se postupilo na način da se tražna vrijednost određivala iz najmanje tri kupoprodajne cijene/transakcije poredbenih nekretnina. Prilikom izrade elaborata korišteni su slijedeći propisani ulazni podaci: vrijednost nekretnine, vrsta nekretnine, opis nekretnine, njena površina, lokacija, katnost i datum prodaje.

U analizi korištenih ulaznih podataka primijenjeno je pravilo, koje govori da ako se na području na kojem je smještena promatrana/procjenjivana nekretnina ne pronalazi dovoljan broj kupoprodajnih cijena, tada se za izvođenje poredbenih cijena mogu koristiti kupoprodajni ugovori / transakcije iz drugih poredbenih područja koje sa procjenjivanom nekretninom pokazuju dovoljno podudarnih obilježja

U samom postupku procjene vrijednosti nekretnina značajno odstupanje odnose se na pojedinačno odstupanje kupoprodajnih cijena od $\pm 30\%$ od prosječne kupoprodajne cijene poredbenih nekretnina nakon provođenja međuvremenskog i interkvalitetnog izjednačenja.

Napravljena je analiza kakvoće na način da korištene poredbene cijene sa svojom obilježjima karakteristike nekretnine dokazuju dovoljnu podudarnost s obilježjima promatrane nekretnine, ako razlike u korištenju dodataka i odbitaka za interkvalitativno izjednačenje ne prelaze 40% izlazne vrijednosti.

Kriterij za odabir su bili takvi da karakteristike poredbenih kupoprodajnih cijena budu najbliže karakteristikama promatrane nekretnine uz zadovoljenje naznačenih pravila.

Prema iznesenim smjernicama i načinima pronađene su i korištene slijedeće nekretnine u neposrednoj blizini promatrane nekretnine (stana na IV katu površine $63,38\text{ m}^2$) i to 10 usporedivih kupoprodajnih cijena za stambeni prostor, te 6 transakcija za najam stambenog prostora (korišten je podatak o visini najma uz korekciju sa hedonističkim koeficijentima opisnih na str.13 elaborata, na sadašnju vrijednost)



Cjenovni blok MAKSIMIRSKA

KUPOPRODAJA

Transakcija 1

Stan/apartman (ST/A) - Zbirka kupoprodajnih cijena		
Naziv atributa	Vrijednost atributa	
ID ZK	185723	
<i>(Datum pregleda)</i>	21.10.2023	
Vrsta nekretnosti	STAN/APARTMAN (ST/A)	
ID PN (PU)	496722	
Vrsta ugovora	KP - KUPOPRODAJA	
Datum prvog evidentiranja ugovora u ZKC-u	29.03.2023	
Površina u prometu	87,86	
Vrijednost nekretnosti (KN)	1.845.972,59	
Vrijednost nekretnosti (EUR)	245.000,00	
Datum ugovora	07.03.2023	
POREZI:		
• Promet podliježe plaćanju PDV-a	NE	
• Stopa PDV-a (%)	25	
• PDV uključen u prikazanoj cijeni	NE	
• Održanje	NE	
Status podatka	EVALUACIJA U TIJEKU	
Cjenovni blok	MAKSIMIZIRAN	
Pretežita namjena cjenovnog bloka	M1 - MJEŠOVITA NAMJENA - PRETEŽITO STAMBENA	




Transakcija 2

Naziv atributa			Vrijednost atributa
ID ZK	1503030		
<i>(Datum pregleda)</i>			21.10.2023
Vrsta nekretnosti	STAN/APARTMAN (ST/A)		
ID PN (PU)	4154701		
Vrsta ugovora	KP - KUPOPRODAJA		
Datum prvog evidentiranja ugovora u ZKC-u	17.09.2021		
Površina u prometu	59,72		
Vrijednost nekretnosti (KN)	1.040.000,00		
Vrijednost nekretnosti (EUR)	139.808,27		
Datum ugovora	07.07.2021		
POREZI:			
• Promet podliježe plaćanju PDV-a		NE	
• Stopa PDV-a (%)		25	
• PDV uključen u prikazanoj cijeni		NE	
• Održanje		NE	
Status podatka		EVALUACIJA U TIJEKU	
Cjenovni blok		MAKSIMIZIRAN	
Pretežita namjena cjenovnog bloka		M1 - MJEŠOVITA NAMJENA - PRETEŽITO STAMBENA	



Transakcija 3

Stan/apartman (ST/A) - Zbirka kupoprodajnih cijena		
Naziv atributa		Vrijednost atributa
ID ZK		1355411
<i>(Datum pregleda)</i>		21.10.2023
Vrsta nekretnosti		STAN/APARTMAN (ST/A)
ID PN (PU)		4563218
Vrsta ugovora		KP - KUPOPRODAJA
Datum prvog evidentiranja ugovora u ZKC-u		14.12.2021
Površina u prometu		57,03
Vrijednost nekretnosti (KN)		1.055.943,76
Vrijednost nekretnosti (EUR)		134.000,00
Datum ugovora		29.07.2021
POREZI:		
<ul style="list-style-type: none">Promet podliježe plaćanju PDV-aStopa PDV-a (%)PDV uključen u prikazanoj cijeniOdržanje	NE	25
	NE	
Status podatka	PROVEDENA EVALUACIJA	
Cjenovni blok	MAKSIMIZIRAN	
Pretežita namjena cjenovnog bloka	M1 - MJEŠOVITA NAMJENA - PRETEŽITO STAMBENA	



Transakcija 4

Transakcija 5

Glavne atribute	Vrednost atributa
ID ZNC	1254142
Vrsta nekretnosti	STAN/APARTMAN (STAN)
ID PIV (PIV)	4232552
Vrsta ugovora	KP - KUPOPRODAJA
Datum prvog evidentiranja ugovora u ZNC-u	01.05.2013
Površina u prometu	54.55
Vrednost nekretnosti (KUP)	802.000,00
Vrednost naknade (EUR)	125.000,00
Datum ugovora	08.02.2022
POSREDE:	
• Broj et potpisane stranice PDV-a	NE
• Stopa PDV-a (%)	25
• PDV uključen u prikazanu cenu	NE
• Opcije	NE
Status podataka	PROVEDENA EVALUACIJA
Cenovni blok	NAKUPORSA
Prethodna namena cennog bloka	M1 - PLESOVITA NAMENA - PRETEŽITO STANJE



Transakcija 6

Glavne atribute	Vrednost atributa
ID ZNC	1049062
Vrsta nekretnosti	STAN/APARTMAN (STAN)
ID PIV (PIV)	2119623
Vrsta ugovora	KP - KUPOPRODAJA
Datum prvog evidentiranja ugovora u ZNC-u	01.05.2013
Površina u prometu	81.25
Vrednost nekretnosti (KUP)	8.330.037,00
Vrednost naknade (EUR)	846.000,00
Datum ugovora	08.02.2022
POSREDE:	
• Broj et potpisane stranice PDV-a	NE
• Stopa PDV-a (%)	25
• PDV uključen u prikazanu cenu	NE
• Opcije	NE
Status podataka	EVALUACIJA U TIJEHU
Cenovni blok	NAKUPORSA
Prethodna namena cennog bloka	M1 - PLESOVITA NAMENA - PRETEŽITO STANJE



Transakcija 7

Glavne atribute	Vrednost atributa
ID ZNC	1017051
Vrsta nekretnosti	STAN/APARTMAN (STAN)
ID PIV (PIV)	4815646
Vrsta ugovora	KP - KUPOPRODAJA
Datum prvog evidentiranja ugovora u ZNC-u	06.02.2023
Površina u prometu	61.57
Vrednost nekretnosti (KUP)	1.149.012,25
Vrednost naknade (EUR)	152.000,00
Datum ugovora	11.12.2022
POSREDE:	
• Broj et potpisane stranice PDV-a	NE
• Stopa PDV-a (%)	25
• PDV uključen u prikazanu cenu	NE
• Opcije	NE
Status podataka	EVALUACIJA U TIJEHU
Cenovni blok	NAKUPORSA
Prethodna namena cennog bloka	M1 - PLESOVITA NAMENA - PRETEŽITO STANJE




Transakcija 8

Glavne atribute	Vrednost atributa
ID ZNC	0910127
Vrsta nekretnosti	STAN/APARTMAN (STAN)
ID PIV (PIV)	5027258
Vrsta ugovora	KP - KUPOPRODAJA
Datum prvog evidentiranja ugovora u ZNC-u	28.08.2023
Površina u prometu	87.77
Vrednost nekretnosti (KUP)	791.122,53
Vrednost naknade (EUR)	175.000,00
Datum ugovora	27.06.2023
POSREDE:	
• Broj et potpisane stranice PDV-a	NE
• Stopa PDV-a (%)	25
• PDV uključen u prikazanu cenu	NE
• Opcije	NE
Status podataka	EVALUACIJA U TIJEHU
Cenovni blok	NAKUPORSA
Prethodna namena cennog bloka	M1 - PLESOVITA NAMENA - PRETEŽITO STANJE



Transakcija 9

ID ZKC	Ime atributa	Vrijednost atributa
1857261		
Vrsta nekretnosti	STAN/APARTMAN (ST/A)	
ID PH (PU)	4947951	
Vrsta ugovora	KP - KUPOPRODAJA	
Datum prvog evidentiranja ugovora u ZKC-u	29.03.2023	
Površina u prometu	61.19	
Vrijednost nekretnosti (EUR)	1.220.369,00	
Vrijednost naki otvora (EUR)	182.000,00	
Datum ugovora	09.03.2023	
POMJEŠTI:		
• Promet podizaci placaraj PDV-a	NE	
• Stopa PDV-a (%)	23	
• PDV uključeni u prikazani cjen	NE	
• Ostavka	NE	
Status podizaci	PROVEDENA EVALUACIJA	
Cjenovni blok	MAKSIMIRSKA	
Izvršena naprava cjenovnog bloka	M1 - MURŠOVIĆA NAMJENA - PRETILITO STAMBENA	



Transakcija 10

ID ZKC	Ime atributa	Vrijednost atributa
1567409		
Vrsta nekretnosti	STAN/APARTMAN (ST/A)	
ID PH (PU)	4913653	
Vrsta ugovora	KP - KUPOPRODAJA	
Datum prvog evidentiranja ugovora u ZKC-u	29.12.2022	
Površina u prometu	67.81	
Vrijednost nekretnosti (EUR)	1.423.191,84	
Vrijednost naki otvora (EUR)	190.000,00	
Datum ugovora	17.08.2021	
POMJEŠTI:		
• Promet podizaci placaraj PDV-a	NE	
• Stopa PDV-a (%)	23	
• PDV uključeni u prikazani cjen	NE	
• Ostavka	NE	
Status podizaci	PROVEDENA EVALUACIJA	
Cjenovni blok	MAKSIMIRSKA	
Izvršena naprava cjenovnog bloka	M1 - MURŠOVIĆA NAMJENA - PRETILITO STAMBENA	



UTVRĐIVANJE TRŽNE VRIJEDNOSTI NEKRETNINE , stana br.2 POREDBENOM metodom

Osnovni podaci za procjenu nekretnine, stana br.2 na Maksimirskoj cesti br.111

Stambeni prostor na IV katu višekatnog poslovno stambenog objekta

ETAŽNO VLASNIŠTVO (E-27)

Stambeni prostor površine 63,38 m2

Sukladno čl.4. Pravilnika za procjenu vrijednosti nekretnina koriste se kupoprodajne cijene koje nisu pod utjecajem neuobičajnih okolnosti. Utjecaj neuobičajnih okolnosti prepoznaje se ako kupoprodajne cijene značajno odstupaju od ostalih usporedivih kupoprodajnih cijena.

U samom postupku procjene vrijednosti nekretnina značajno odstupanje odnose se na pojedinačno odstupanje kupoprodajnih cijena od +/- 30 % od prosječne kupoprodajne cijene poredbenih nekretnina nakon provođenja međuvremenskog i interkvalitetnog izjednačenja.

kako su promatrane poredbene nekretnine u blizini procjenjivane, sličnih karakteristika, napraviti će se korekcija prosječne vrijednosti radi veličine stana, te korekcija radi starosti u odnosu na iste, ukoliko se utvrdi da je to potrebno.

Temeljem utvrđenih obilježja kakvoće pronađeni su poredbeni podaci u aplikaciji e-Nekretnine

Tabelarni prikaz sadrži ukupno 10 transakcija za slične nekretnine koje su u neposrednoj blizini procjenjivane, i koje su usporedive sa procjenjivanom nekretninom radi sličnog cjenovnog karaktera, u istom cjenovnom bloku, iste ili slične namjene, sličnog tipa gradnje i godine izgradnje i kvalitete održavanja.

U ovom slučaju sve transakcije su korištene sa iste lokacije u neposrednoj blizini promatrane nekretnine

Dobivene transakcije sklopljene su u razdoblju od lipnja 2022. do lipnja 2023. god., te je bilo potrebno sukladno čl. 7 PRAVILNIKA, provesti međuvremensko izjednačavanje pomoću indeksnih nizova (baznih indeksa) danih na strani 15. ovog elaborata, koji odražavaju opće vrijednosne odnose na području grada Zagreba istog cjenovnog bloka. Ugovorne kupoprodajne cijene kreću se rasponu od 2.218 €/m2 do 3.123'2 €/m2

Tablični prikaz odabranih transakcija i međuvremensko izjednačavanje

redni broj	transakc.	datum ugovora	kupoprodajna cijena (€)	bazni indeksna dan	bazni indeksna dan vrednovanja (B)	korekcijski faktor B/A	međuvremenski izjednačena cijena (€)	SP (m2)	jedinična cijena (€/m2)
1.	1	07.03.2023.	245.000,00	193,30	199,60	1,03	252.985,00	87,86	2.879,41
2.	2	07.07.2023.	139.008,27	154,60	199,60	1,29	179.469,93	59,72	3.005,19
3.	3	29.07.2021.	134.000,00	154,60	199,60	1,29	173.003,88	57,03	3.033,56
4.	4	12.06.2020.	99.805,50	142,50	199,60	1,40	139.797,74	53,79	2.598,95
5.	5	14.2.2020	125.000,00	140,80	199,60	1,42	177.201,70	56,55	3.133,54
6.	6	18.05.2023.	146.000,00	199,60	199,60	1,00	146.000,00	61,02	2.392,66
7.	7	17.12.2922.	152.500,00	193,90	199,60	1,03	156.982,98	61,57	2.549,67
8.	8	27.06.2023.	105.000,00	199,60	199,60	1,00	105.000,00	87,77	1.196,31
9.	9	08.03.2023.	162.000,00	193,60	199,60	1,03	167.020,66	61,19	2.729,54
10.	10	17.08.2021.	190.000,00	154,60	199,60	1,29	245.304,01	87,91	2.790,40

Uprosječena vrijednost 26.309,23 / 10 = 2.630,92 €/m2

Nakon dobivanja predmetnih podataka napravljeno je „grubo čišćenje izvadka „ na način propisan člankom 4. stavka 3 Pravilnika o metodama procjene vrijednosti nekretnine (NN 79/14) koja kaže da se utjecaj neuobičajnih okolnosti prepoznaje ako kupoprodajne cijene ili drugi podaci značajno odstupaju od kupoprodajnih cijena ili drugi podataka značajno odstupaju od podataka u usporedivim slučajevima

Maknut će se transakcija broj 5. radi najviše vrjednosti m2 i transakcija broj 8 radi najniže vrjednosti m2 stana Sve ostale tranakcije , preostalih osam (8) transakcija, ulaze u daljnje poređivanje i određivanje uprosječene jedinične vrijednosti m2 stana u stamneboj zgradi

redni broj	transakc.	datum ugovora	kupoprodajna cijena (€)	bazni indeksna dan	bazni indeksna dan vrednovanja (B)	korekcijski faktor B/A	međuvremenski izjednačena cijena (€)	SP (m2)	jedinična cijena (€/m2)
1.	1	07.03.2023.	245.000,00	193,30	199,60	1,03	252.985,00	87,86	2.879,41
2.	2	07.07.2023.	139.008,27	154,60	199,60	1,29	179.469,93	59,72	3.005,19
3.	3	29.07.2021.	134.000,00	154,60	199,60	1,29	173.003,88	57,03	3.033,56
4.	4	12.06.2020.	99.805,50	142,50	199,60	1,40	139.797,74	53,79	2.598,95
6.	6	18.05.2023.	146.000,00	199,60	199,60	1,00	146.000,00	61,02	2.392,66
7.	7	17.12.2922.	152.500,00	193,90	199,60	1,03	156.982,98	61,57	2.549,67
9.	9	08.03.2023.	162.000,00	193,60	199,60	1,03	167.020,66	61,19	2.729,54
10.	10	17.08.2021.	190.000,00	154,60	199,60	1,29	245.304,01	87,91	2.790,40

Sada je uprosječena vrijednost 21.979,38 / 8 = 2.747,42 €/m2

Po uprosječavanju transakcija, dobivena je prosječna vrijednost stambenog prostora od 2.747,42 €/m2

Provjera odstupanja od +/- 30 %

transakc.	datum ugovora	kupoprodajna cijena međuvrr.izjed. (€/m2)	SP (m2)	prosječna cijena (€/m2)	odstupanje	odstupanje u %
1	07.03.2023.	2.879,41	87,86	2.747,42	0,954	4,584
2	07.07.2023.	3.005,19	59,72	2.747,42	0,914	8,577
3	29.07.2021.	3.033,56	57,03	2.747,42	0,906	9,432
4	12.06.2020.	2.598,95	53,79	2.747,42	1,057	-5,713
6	18.05.2023.	2.392,66	61,02	2.747,42	1,148	-14,827
7	17.12.2922.	2.549,67	61,57	2.747,42	1,078	-7,756
9	08.03.2023.	2.729,54	61,19	2.747,42	1,007	-0,655
10	17.08.2021.	2.790,40	87,91	2.747,42	0,985	1,540

Kako su sve tranakcije u granicama dozvoljenih odstupanja od +/- 30 % , prihvaćena je prosječna jedinična vrijednost stana, po međuvremenskim izjednačavanjem, od 2.747,42 €/m2

Kriterij za odabir , za interkvalitativno izjednačavanje, su bili takvi da karakteristike osam transakcija / vrijednosti budu najbliži karakteristikama tražene nekretnine uz zadovoljenje ranije iznesenih pravila.

To znači da je napravljena analiza kakvoće prema članku 19.Pravilnika koji propisuje da korištene poredbene cijene i pokazatelji poredbenih nekretnina svojim obilježjima i karakteristikama dokazuju dovoljnu podudarnost s obilježjima procjenjivane nekretnine, ako razlika u vrijednosti korištenih dodataka i odbitaka za interkvalitativno izjednačenje ne prelazi 40 % izlazne vrijednosti.

Kako su sve odabrane transakcije realizirane upravo u ili samoj blizini objekta sa stanom br.2, na adresi Maksimirska cesta br.111, a obzirom da se u te nekretnine nije ulazilo i pregledavalo njihovo stanje, interkvalitativno izjednačavanje je provedeno uz pretpostavku o prosječnoj vrijednosti i kriteriju da su sve poredbene nekretnine sa svojim karakteristikama uprosječene, čime bi po interkvalitativom izjednačavanju , prema Prilogu 5.Pravilnika o procjeni nekretnina, jedinična vrijednost uz primjenu koeficijenata povoljnosti stambenog prostora u višestambenoj poslovno stambenoj zgradi, iznosila za sve transakcije isto:

Uprosječena jedinična vrijednost po međuvremenskom i interkvalitetnom izjednačavanju iznosi 2.747,42 €/m2

Sukladno iznesenom, zaključuje se kako je **VRIJEDNOST NEKRETNINE**, stana br.2 na IV katu zgrade , u površin od 63,38 m2 ; iznosi

$$63,38 \text{ m}^2 * 2.747,42 \text{ €/m}^2 = 174.131,48 \text{ €}$$

9.UTVRĐIVANJE TRŽNE VRIJEDNOSTI NEKRETNOSTI potporom, PRIHODOVNOM metodom

Prihodovna metoda u ovom slučaju je samo potporna metoda glavnoj , poredbenoj metodi.

U neposrednoj blizini ima veći broj transakcija vezano za najam stambenog prostora, pa će se one i koristiti za daljnju provjeru.

Pronađene su putem eNektrninama lokacije sličnih prostora u bliskoj ili bližoj okolini promatranog stana br.2 na IV katu , na adresi Maksimirska cesta br.111.

NAJAM STAMBENOG PROSTORA

Transakcija 1

Stan /apartman (ST/A) Zbirka kompromisnih cijena	
Glavni atributi	Vrijednost atributa
ID ZKC	1085489
Vrsta nekretnosti	STAN/APARTMAN (ST/A)
ID PU (PU)	II - NAJAM
Vrsta ugovora	II - NAJAM
Datum prvog evidentiranja ugovora u ZKC-u	31 03 2022
Površina u prometu	36.00
Ugovorena mjesečna najamнина/zakupnina (M)	1.959,99
Ugovorena mjesečna najamнина/zakupnina (EUR)	264,53
Datum ugovora	03 03 2022
POREZI:	
• Promet podizlje plaćanju PDV-a	NE
• Stopa PDV-a (%)	25
• PDV uključeni u prikazanoj cijeni	NE
• Ostavke	NE
Status podataka	EVALUACIJA U TIJEKU
Cjenovni blok	MAKSIMIRSKA
Prečista razredna cjenovnog bloka	III - MJESČOVITA NAJAMNINA - PRETEŽITO STAMBEENA



Transakcija 2

Stan /apartman (ST/A) Zbirka kompromisnih cijena	
Glavni atributi	Vrijednost atributa
ID ZKC	1376670
Vrsta nekretnosti	STAN/APARTMAN (ST/A)
ID PU (PU)	II - NAJAM
Vrsta ugovora	II - NAJAM
Datum prvog evidentiranja ugovora u ZKC-u	04 01 2022
Površina u prometu	61,37
Ugovorena mjesečna najamнина/zakupnina (M)	4 124,45
Ugovorena mjesečna najamнина/zakupnina (EUR)	550,00
Datum ugovora	21 12 2021
POREZI:	
• Promet podizlje plaćanju PDV-a	NE
• Stopa PDV-a (%)	25
• PDV uključeni u prikazanoj cijeni	NE
• Ostavke	NE
Status podataka	EVALUACIJA U TIJEKU
Cjenovni blok	MAKSIMIRSKA
Prečista razredna cjenovnog bloka	III - MJESČOVITA NAJAMNINA - PRETEŽITO STAMBEENA



Transakcija 3

Stan /apartman (ST/A) Zbirka kompromisnih cijena	
Glavni atributi	Vrijednost atributa
ID ZKC	0308269
Vrsta nekretnosti	STAN/APARTMAN (ST/A)
ID PU (PU)	II - NAJAM
Vrsta ugovora	II - NAJAM
Datum prvog evidentiranja ugovora u ZKC-u	31 03 2022
Površina u prometu	70,00
Ugovorena mjesečna najamнина/zakupnina (M)	4 298,51
Ugovorena mjesečna najamнина/zakupnina (EUR)	530,00
Datum ugovora	30 12 2020
POREZI:	
• Promet podizlje plaćanju PDV-a	NE
• Stopa PDV-a (%)	25
• PDV uključeni u prikazanoj cijeni	NE
• Ostavke	NE
Status podataka	EVALUACIJA U TIJEKU
Cjenovni blok	MAKSIMIRSKA
Prečista razredna cjenovnog bloka	III - MJESČOVITA NAJAMNINA - PRETEŽITO STAMBEENA



Transakcija 4

Stan/apartman (ST/A) - Zbirna ispodprosečnih cijena	
Naziv atributa	Vrijednost atributa
ID ZKC	1734719
Datum prijava	21.10.2022.
Vrsta nekretnosti	STAN/APARTMAN (ST/A)
ID PN (PU)	
Vrsta ugovora	N - NAJAM
Datum prvog evidentiranja ugovora u ZKC-u	01.09.2022
Površina u prometu	43,28
Ugovorena mjesečna najamнина/zakupnina (KN)	2.421,49
Ugovorena mjesečna najamнина/zakupnina (EUR)	320,00
Datum ugovora	13.03.2022
POREZI:	
• Promet podležu plaćanju PDV-a	NE
• Stopa PDV-a (%)	23
• PDV uključen u prikazanu cijenu	NE
• Opcionalno	NE
Status podataka	EVALUACIJA U TIJEKU
Cijnovni blok	MAKSIMORSKA
Pretežta namjena Cijnovnog bloka	M1 - MJEŠOVITA NAMJENA - PRETEŽITO STAMBENA



Transakcija 5

Stan/apartman (ST/A) - Zbirna ispodprosečnih cijena	
Naziv atributa	Vrijednost atributa
ID ZKC	1682089
Datum prijava	21.10.2022.
Vrsta nekretnosti	STAN/APARTMAN (ST/A)
ID PN (PU)	
Vrsta ugovora	N - NAJAM
Datum prvog evidentiranja ugovora u ZKC-u	28.03.2022
Površina u prometu	45,00
Ugovorena mjesečna najamнина/zakupnina (KN)	2.300,00
Ugovorena mjesečna najamнина/zakupnina (EUR)	287,09
Datum ugovora	04.10.2021
POREZI:	
• Promet podležu plaćanju PDV-a	NE
• Stopa PDV-a (%)	23
• PDV uključen u prikazanu cijenu	NE
• Opcionalno	NE
Status podataka	EVALUACIJA U TIJEKU
Cijnovni blok	MAKSIMORSKA
Pretežta namjena Cijnovnog bloka	M1 - MJEŠOVITA NAMJENA - PRETEŽITO STAMBENA



Transakcija 6

Stan/apartman (ST/A) - Zbirna ispodprosečnih cijena	
Naziv atributa	Vrijednost atributa
ID ZKC	1615998
Datum prijava	21.10.2022.
Vrsta nekretnosti	STAN/APARTMAN (ST/A)
ID PN (PU)	
Vrsta ugovora	N - NAJAM
Datum prvog evidentiranja ugovora u ZKC-u	18.03.2022
Površina u prometu	66,63
Vrijednost nekretnosti (KN)	4.496,25
Vrijednost nekretnosti (EUR)	600,00
Datum ugovora	24.08.2021
POREZI:	
• Promet podležu plaćanju PDV-a	NE
• Stopa PDV-a (%)	23
• PDV uključen u prikazanu cijenu	NE
• Opcionalno	NE
Status podataka	EVALUACIJA U TIJEKU
Cijnovni blok	MAKSIMORSKA
Pretežta namjena Cijnovnog bloka	M1 - MJEŠOVITA NAMJENA - PRETEŽITO STAMBENA



Tabelarni prikaz vrijednosti najma stambenog prostora, po međuvremenskim izjednačenjima

transakc.	datum ugovora	mjesečna najamna cijena (€)	bazni indeksna dan	bazni indeksna dan vrednovanja [B]	korekcijski faktor B/A	međuvremenski izjednačena cijena (€)	SP (m2)	jedinična cijena (€/m2)
1	03.03.2022.	264,53	168,60	199,60	1,18	313,17	36,00	8,70
2	31.12.2021	550,00	158,30	199,60	1,26	693,49	61,57	11,26
3	30.12.2019.	550,00	137,40	199,60	1,45	798,98	71,00	11,25
4	05.03.2022.	320,00	175,10	199,60	1,14	364,77	45,28	8,06
5	04.10.2021.	267,09	158,30	199,60	1,26	336,77	45,00	7,48
6	24.08.2021.	600,00	154,60	199,60	1,29	774,64	66,63	11,63

Najam stambenog prostora na lokaciji Maksimir, u blizini stana br.2 , kreće se od 8,06 €/m2 do 11,63 €/m2, vrijednost ovisno o položaju, katnosti i uređenosti prostora, te organizaciji samog prostora
 Uprosječna vrijednost najma stambenog prostora na promatranoj lokaciji je :
 $58,38 \text{ €/m}^2 / 6 = 9,73 \text{ €/m}^2$

Za promatrani stan br.2 na IV katu, moguće je prihvatiti najam od 11,00 €/m2

Ulazni podaci za prihodovnu metodu

Održivi vijek korištenja promatrane građevine , OVK = 80 god

Godina procjene 2023

Godina gradnje 1968

Starost zgrade 55 god

FK matrica (A = 1,0; B = 1,5 ; C = 1,0) , FK = 1,5

OOVK , ostak održivog vijeka korištenja 58 god

Prilog 13 Pravilnika Orijentacijska kamatna stopa za stanove (3,0 - 5,0 %), odabrano = 3,5 %

Prilog 14. Pravilnika ,Očitani multiplikator , M = 24,69

Polazeći od pretpostavke najma stambenog prostora na promatranoj lokaciji, u promatranoj mikrolokaciji iste namjena, moguće je prema provedenom istraživanju, uz pregled dostupnih podataka o najmu , ostvariti prihod od 11,0 €/m2 (vrijednosti najma ovisno o lokaciji, položaju, opremljenosti, kvaliteti i sl.) , što iznosi :

STAN br.2 na IV katu	€/m2 prostora	površine (m2)	€
mjesečni najam	11,00	63,38	697,18
najam za godinu dana	697,18	12,00	8.366,16
troškovi održavanja i sl 20%.	0,20		1.673,23
čisti godišnji prihod			6.692,93
MP = 24,69			
vrijednost nekretnine		MP = 24,69	165.248,39

Mjesečni najam stambenog prostora, stana br.2 sa 63,38 m2 iznosi 697 €/mj ili za godinu dana 8.366 €

Troškovi održavanja, davanja, i sl. ukupno = 20 % od godišnjag prihoda ili 1.673 €

Čisti prihod = 6.693 €

Pv = prihodovna vrijednost nekretnine

Pg= čisti prihod nekretnine

M = multiplikator

Pojednostavljena prihodovna metoda , $Pv = Pg \cdot M = 6.693 \text{ €} \cdot 24,69 = 165.248 \text{ €}$

Vrijednost stana prihodovnom metodom = 165.248 €

Potporna prihodovna metoda potvrđuje ispravno procijenjenu vrijednost odabranom troškovnom metodom na iznos od 174.131 €, razlika od cca 5,1 % (u dozvoljenim granicama od cca 10 %)

10.ZAKLJUČAK

Slijedom svega navedenog, procjenjivana je nekretnina označena kao stan br.2. (ETAŽA E-27), stambeni prostor na IV katu stambeno poslovne zgrade, u površini od 63,38 m² na adresi Zagreb, Maksimirska cesta 111 , na iznosi

174.131,48 € ili 1.311.994,00 kn

Prema članku 68 . st.5. Pravilnika iskazivanje procijenjenih vrijednosti provodi se zaokruživanjem, pa procijenjeni iznos vrijednosti predmetnog zemljišta/nekretnine iznosi :

171.130 € ili 1.312.000,00 kn

Zagreb, 20.10.2023.



11.IZJAVA PROCJENITELJA

-Usluga pružena od strane procjenitelja obavljena je sukladno priznatim profesionalnim procjenjivačkim standardima i pozitivnim propisima RH

- Kod izrade procjene djelovala sam kao neovisna stranka, koristeći se najbolje sa svim dostupnim podacima
 - Nisam osobno zainteresirana za predmetom procjene
 - Naknada primljena od strane naručitelja ni na koji način nije ovisila o zaključku o vrijednosti ove nekretnine
 - Pretpostavljam, bez neovisne verifikacije, točnost podataka koji su mi predloženi
 - Procjena je izrađena u skladu sa kodeksom etike i važećim standardima
 - Ispunjavam potrebnu stručnu spremu i imam sva ovlaštenja za obavljanje ove djelatnosti
- Pri izradi ovog elaborata djelovala sam samostalno, bez usluga treće strane

Zagreb, 20.10.2023.

Stalni sudski vještak za građevinstvo
i procjenitelj nekretna

