

7.1.2. Pregled javno dostupne ponude usporedivih nekretnina

Usporedba 1 ID Nekretnine (PU) - 3253801

Prodano je građevinsko zemljište u V.Luci

Datum ugovora: 07.10.2015.
K.č.: 852/3
K.o.: Vela Luka
Površina: 145,00 m²
Cijena: 9.830,36 €
Cijena po m²: 67,80 €
ID ZKC 502463

ICSN: 91,88

srednji tečaj HNB na dan transakcije 1€ = 7,629422

Podaci o nekretnini		
Građevinsko zemljište - Zbirka kupoprodajnih cijena		
ID ZKC	Naziv atributa	Vrijednost atributa
	Datum pregleda	20.9.2016.
	Vrsta nekretnine	GZ - Građevinsko zemljište
	ID PN (PU)	3253801
	Vrsta ugovora	KP - kupoprodaja
	Ukupna površina nekretnine u prometu (m2)	145,00
	Vrijednost nekretnine iz ugovora (KN)	75.000,00
	Datum ugovora	07.10.2015
	Status podatka	Preuzeto od PU

Usporedba 2 ID Nekretnine (PU) - 3043893

Prodano je građevinsko zemljište u V.Luci

Datum ugovora: 11.07.2014.
K.č.: 505/4
K.o.: Vela Luka
Površina: 82,00 m²
Cijena: 5.081,79 €
Cijena po m²: 61,97 €
ID ZKC 499675

ICSN: 93,87

srednji tečaj HNB na dan transakcije 1€ = 7,595743

Podaci o nekretnini		
Građevinsko zemljište - Zbirka kupoprodajnih cijena		
ID ZKC	Naziv atributa	Vrijednost atributa
	Datum pregleda	20.9.2016.
	Vrsta nekretnine	GZ - Građevinsko zemljište
	ID PN (PU)	3043893
	Vrsta ugovora	KP - kupoprodaja
	Ukupna površina nekretnine u prometu (m2)	82,00
	Vrijednost nekretnine iz ugovora (KN)	38.600,00
	Datum ugovora	11.07.2014
	Status podatka	Preuzeto od PU

Usporedba 3 ID Nekretnine (PU) - 3377527

Prodano je građevinsko zemljište u V.Luci

Datum ugovora: 12.02.2016.
K.č.: 80/2
K.o.: Vela Luka
Površina: 154,00 m²
Cijena: 7.662,02 €
Cijena po m²: 49,75 €
ID ZKC 563610

ICSN: 93,03

srednji tečaj HNB na dan transakcije 1€ = 7,637672

Podaci o nekretnini		
Građevinsko zemljište - Zbirka kupoprodajnih cijena		
ID ZKC	Naziv atributa	Vrijednost atributa
	Datum pregleda	20.9.2016.
	Vrsta nekretnine	GZ - Građevinsko zemljište
	ID PN (PU)	3377527
	Vrsta ugovora	KP - kupoprodaja
	Ukupna površina nekretnine u prometu (m2)	154,00
	Vrijednost nekretnine iz ugovora (KN)	58.520,00
	Datum ugovora	12.02.2016
	Status podatka	Preuzeto od PU

Trenutno aktualni indeks cijena za međuvremensko izjednačenje

ICSN: 93,03

7.1.3. Procjena vrijednosti zemljišta poredbenom metodom

Prikazane transakcije odnose se na usporedive nekretnine na okolnim lokacijama. Takve nekretnine će se, sukladno Pravilniku, prilagoditi promatranj nekretnini međuvremenskim izjednačavanjem putem indeksa cijena stambenih nekretnina (ICSN) DZS-a i usporedbom njihovih poznatih svojstava kroz tablicu interkvalitativnog izjednačavanja. Pri tome se uzima u obzir činjenica da sva obilježja poredbenih nekretnina nisu u cijelosti poznata. Pretpostavka je da na poredbenim nekretninama nema neuknjiženih tereta, podzemnih objekata, niti drugih nepoznatih nedostataka i posebnih obilježja.

7.1.3.1. Međuvremensko (intertemporalno) izjednačenje - prilagodba tržištu

INDEKS CIJENA STAMBENIH NEKRETNINA

Molimo korisnike da pri korištenju podataka navedu izvor.
Users are kindly requested to state the source.

Godina Year	Trimesečje Quarter	ukupno Total	Indeksi (Ø 2010 = 100) Indices (Ø 2010 = 100)				
			novi stambeni objekti New dwellings	postojeći stambeni objekti Existing dwellings	Grad Zagreb City of Zagreb	Jadran Adriatic coast	Ostalo Other
2012.	Q1	100,80	103,90	98,58	99,99	101,73	100,74
	Q2	99,45	102,78	97,10	98,12	100,57	99,91
	Q3	98,78	101,58	96,70	97,26	99,83	99,62
	Q4	95,42	97,77	93,65	95,36	95,46	95,91
2013.	Q1	95,31	99,68	92,37	93,58	96,65	94,98
	Q2	94,71	97,29	92,82	91,67	96,21	96,23
	Q3	95,02	98,34	92,70	91,70	97,80	93,36
	Q4	93,81	96,68	91,76	90,96	95,19	95,34
2014.	Q1	93,19	94,78	91,72	90,68	94,39	94,64
	Q2	93,98	95,59	92,50	90,85	95,71	94,85
	Q3	93,24	97,09	90,74	90,90	93,87	96,30
	Q4	92,46	96,20	90,01	90,79	93,98	91,15
2015.	Q1	91,47	90,81	90,96	90,31	92,33	91,85
	Q2	89,74	88,82	89,35	88,72	90,02	92,13
	Q3	90,40	90,91	89,38	88,79	91,43	90,89
	Q4	90,49	89,55	90,11	87,64	91,88	91,82
2016.	Q1	91,62	89,10	91,50	89,25	93,03	91,87

Lokacija	Kupoprodajna cijena (€)	Bazni* indeks na dan sklapanja ugovora (A)	Bazni* indeks na dan vrednovanja (B)	Korekcijski faktor = (B)/(A)	Međuvremenski izjednačena cijena (€)	€/m ²
V.Luka	9.830,36	91,88	93,03	1,0125	9.953,40	68,64
V.Luka	5.081,79	93,87	93,03	0,9911	5.036,32	61,42
V.Luka	7.662,02	93,03	93,03	1,0000	7.662,02	49,75

* izvor: www.dsz.hr

7.1.3.2. Interkvalitativno izjednačavanje (za odstupanje u kakvoći)

Katastarske čest.zem.438,439,448/2,557/2 k.o. Vela Luka	Procjenjivana nekretnina	Usporedba 1	Usporedba 2	Usporedba 3	Usporedba 4
	Katastarske čest.zem.438,43 9,448/2,557/2 k.o. Vela Luka	V.Luka	V.Luka	V.Luka	
OSNOVNI ULAZNI PODACI					
Međuvremenski izjednačena cijena	--	9.953,40	5.036,32	7.662,02	
Površina zemljišta	756,00	145,00	82,00	154,00	
Cijena po m ²	--	68,64	61,42	49,75	
FIZIČKI ASPEKTI					
Lokacija					
Prilagodba	dobra	slična	slična	slična	
Prilagođena prodajna cijena po m ²	1,00	1,00	1,00	1,00	
Oblik zemljišta					
Prilagodba	pr. Pravilan	sličan	sličan	sličan	
Prilagođena prodajna cijena po m ²	1,00	1,00	1,00	1,00	
Površina zemljišta					
Prilagodba	756,00	145,00	82,00	154,00	
Prilagođena prodajna cijena po m ²	1,00	0,90	0,90	0,90	
Gradivost					
Prilagodba	gradivo	gradivo	gradivo	gradivo	
Prilagođena prodajna cijena po m ²	1,00	1,00	1,00	1,00	
Konfiguracija terena					
Prilagodba	dobra	slična	slična	slična	
Prilagođena prodajna cijena po m ²	1,00	1,00	1,00	1,00	
Cestovni pristup i parkiranje					
Prilagodba	dobar	sličan	sličan	sličan	
Prilagođena prodajna cijena po m ²	1,00	1,00	1,00	1,00	
Komunalna infrastruktura					
Prilagodba	dobra	dobra	dobra	dobra	
Prilagođena prodajna cijena po m ²	1,00	1,00	1,00	1,00	
Ostale prilagodbe (projekti, dozvole, doprinosi...)					
Prilagodba	1,00	1,05	1,05	1,05	
Prilagođena prodajna cijena po m ²		64,87	58,04	47,02	
Indikator vrijednosti	56,64	64,87	58,04	47,02	

STATISTIČKA OBRADA I IZRAČUN:					
Odstupanje od prosjeka:			-8,23	-1,40	9,63
Odstupanje od prosjeka u postotku:			15%	2%	17%
Kvadrat odstupanja:			67,68	1,96	92,64
Standardno odstupanje:	7,35	13%	zadovoljava	zadovoljava	zadovoljava
Dvostruko standard. odstupanje:	14,71	2-sigma	zadovoljava	zadovoljava	zadovoljava

Vrijednost zemljišta prema poredbenoj metodi:	42.821,40 €
--	--------------------

ODABRANA VRIJEDNOST ZEMLJIŠTA	42.800,00 €
--------------------------------------	--------------------

7.1.3.A) Procjena vrijednosti zemljišta poredbenom metodom

Prikazane transakcije odnose se na usporedive nekretnine na okolnim lokacijama. Takve nekretnine će se, sukladno Pravilniku, prilagoditi promatranoj nekretnini međuvremenskim izjednačavanjem putem indeksa cijena stambenih nekretnina (ICSN) DZS-a i usporedbom njihovih poznatih svojstava kroz tablicu interkvalitativnog izjednačavanja. Pri tome se uzima u obzir činjenica da sva obilježja poredbenih nekretnina nisu u cijelosti poznata. Pretpostavka je da na poredbenim nekretninama nema neuknjiženih tereta, podzemnih objekata, niti drugih nepoznatih nedostataka i posebnih obilježja.

7.1.3.1.A) Međuvremensko (intertemporalno) izjednačenje - prilagodba tržištu

INDEKS CIJENA STAMBENIH NEKRETNINA

Molimo korisnike da pri korištenju podataka navedu izvor.
Users are kindly requested to state the source.

Godina Year	Tromjesečje Quarter	ukupno Total	Indeksi (Q 2010 = 100) Indices (Q 2010 = 100)				
			novi stambeni objekti New dwellings	postojeći stambeni objekti Existing dwellings	Grad Zagreb City of Zagreb	Jadransko Adriatic coast	Ostalo Other
2012.	Q1	100,80	103,90	98,58	99,99	101,73	100,74
	Q2	99,45	102,76	97,10	98,12	100,57	99,91
	Q3	98,76	101,58	96,70	97,26	99,83	99,62
	Q4	95,42	97,77	93,65	95,36	95,46	95,91
2013.	Q1	95,31	99,68	92,37	93,58	96,65	94,98
	Q2	94,71	97,29	92,82	91,67	96,21	96,23
	Q3	95,02	98,34	92,70	91,70	97,80	93,36
	Q4	93,81	96,68	91,76	90,96	95,19	95,34
2014.	Q1	93,19	94,78	91,72	90,68	94,39	94,64
	Q2	93,98	95,59	92,50	90,85	95,71	94,85
	Q3	93,24	97,09	90,74	90,90	93,87	96,30
	Q4	92,46	96,20	90,01	90,79	93,98	91,15
2015.	Q1	91,47	90,81	90,96	90,31	92,33	91,85
	Q2	89,74	88,82	89,35	88,72	90,02	92,13
	Q3	90,40	90,91	89,38	88,79	91,43	90,89
	Q4	90,49	89,55	90,11	87,64	91,88	91,82
2016.	Q1	91,62	89,19	91,50	89,25	93,03	91,87

Lokacija	Kupoprodajna cijena (€)	Bazni* indeks na dan sklopanja ugovora (A)	Bazni* indeks na dan vrednovanja (B)	Korekcijski faktor = (B)/(A)	Međuvremenski izjednačena cijena (€)	€/m ²
V.Luka	9.830,36	91,88	93,03	1,0125	9.953,40	68,64
V.Luka	5.081,79	93,87	93,03	0,9911	5.036,32	61,42
V.Luka	7.662,02	93,03	93,03	1,0000	7.662,02	49,75

* izvor: www.dsz.hr

7.1.3.2.A) Interkvalitativno izjednačavanje (za odstupanje u kakvoći)

Katastarske čest.zem.28,30,31,33,34,35,9225/1 ,9285/3,9305/2,9307/4,9282/29285/2,92 93,9294/1,9295/1,9295/3,9438/21631,65 4/2 k.o. Vela Luka		Procjenjivana nekretnina Katastarske čest.zem.28,30,3 1,33,34,35,9225/ 1 ,9285/3,9305/2,9 307/4,9282/2928 5/2,9293,9294/1, 9295/1,9295/3,9 438/21631,654/2 k.o. Vela Luka	Usporedba 1 V.Luka	Usporedba 2 V.Luka	Usporedba 3 V.Luka	Usporedba 4
OSNOVNI ULAZNI PODACI						
Međuvremenski izjednačena cijena		--	9.953,40	5.036,32	7.662,02	
Površina zemljišta		19.326,59	145,00	82,00	154,00	
Cijena po m²		--	68,64	61,42	49,75	
FIZIČKI ASPEKTI						
Lokacija						
Prilagodba		dobra	bolja	bolja	bolja	
Prilagođena prodajna cijena po m ²		1,00	0,80	0,80	0,95	
Oblik zemljišta						
Prilagodba		pr. Pravičan	sličan	sličan	sličan	
Prilagođena prodajna cijena po m ²		1,00	1,00	1,00	1,00	
Površina zemljišta						
Prilagodba		19.326,59	145,00	82,00	154,00	
Prilagođena prodajna cijena po m ²		1,00	0,90	0,90	0,90	
Gradivost						
Prilagodba		gradivo	gradivo	gradivo	gradivo	
Prilagođena prodajna cijena po m ²			1,00	1,00	1,00	
Konfiguracija terena						
Prilagodba		dobra	slična	slična	slična	
Prilagođena prodajna cijena po m ²		1,00	1,00	1,00	1,00	
Cestovni pristup i parkiranje						
Prilagodba		dobar	sličan	sličan	sličan	
Prilagođena prodajna cijena po m ²		1,00	1,00	1,00	1,00	
Komunalna infrastruktura						
Prilagodba		dobra	dobra	dobra	dobra	
Prilagođena prodajna cijena po m ²		1,00	1,00	1,00	1,00	
Ostale prilagodbe (projekti, dozvole, doprinosi...)						
Prilagodba		1,00	1,00	1,00	1,00	
Prilagođena prodajna cijena po m ²			49,42	44,22	42,54	
Indikator vrijednosti		45,39	49,42	44,22	42,54	
STATISTIČKA OBRADA I IZRAČUN:						
Odstupanje od prosjeka:			7,22	12,42	14,10	
Odstupanje od prosjeka u postotku:			13%	22%	25%	
Kvadrat odstupanja:			52,10	154,27	198,89	
Standardno odstupanje:		11,62	26%	zadovoljava	zadovoljava	zadovoljava
Dvostruko standard. odstupanje:		23,25	2-sigma	zadovoljava	zadovoljava	zadovoljava
Vrijednost zemljišta prema poredbenoj metodi:				877.326,10 €		
ODABRANA VRIJEDNOST ZEMLJIŠTA				877.300,00 €		

7.2.c) Utvrđivanje vrijednosti građevine; ČEST.ZGR. 4738,4740,4743,4747,4748 k.o. Vela Luka

7.2.1.c) Izračun troškova gradnje

ISKAZ GEOMETRIJSKIH PODATAKA GRAĐEVINE			
ETAŽA	NRP (m²)	BRP (m²)	BVO (m³)
ČEST.ZGR.	1.189,52	1.249,00	9.373,44
UKUPNO	1.189,52	1.249,00	9.373,44

TROŠKOVI			
VRIJEDNOST ZEMLJIŠTA	(€)	45,39	56.698,06
VANJSKO UREĐENJE	***		5.000,00
NOVA VRIJEDNOST (NV)			
ČEST.ZGR.	(€/m²)	406,25	507.406,25
		Koeficijent dovršenosti	100%
NOVA VRIJEDNOST UKUPNO	(€)		507.406,25
PRIVOĐENJE SVRSI			
Komunalni doprinos	(€/m³)	5,06	47.469,03
Vodni doprinos	(€/m³)	1,00	9.368,89
Priključci	(€/m² BRP)	25,00	31.225,00
Projektiranje, nadzor, konzalting	(€)	5,00% NV	25.370,31
Ostali troškovi...Pristupni put i parking	(€)	NV	0,00
PRIVOĐENJE SVRSI UKUPNO	(€)		113.433,23

7.2.2.c) Umanjenje vrijednosti zbog starosti građevine

FK Matrica	A - lokacija/tržište	B - Zgrada općenito	C - Stanje zgrade
1 <i>Uporabivost u potpunosti i dugoročno dana/osigurana</i>	<ul style="list-style-type: none"> • optimalna lokacija* • velika potražnja za vrstom objekta • skoro nema/nema ponude 	<ul style="list-style-type: none"> • vrlo dobra infrastruktura • vrlo dobro oblikovanje • dobra prostorna organizacija • visoka fleksibilnost 	<ul style="list-style-type: none"> • nema oštećenja • puna stabilnost • puna uporabivost • daljnje korištenje nije smanjeno
2 <i>Uporabivost dovoljna i dugoročnije dana/osigurana</i>	<ul style="list-style-type: none"> • dobra lokacija* • redovita potražnja za vrstom objekta • mala ponuda 	<ul style="list-style-type: none"> • vrlo dobra infrastruktura • dobro oblikovanje • dobra prostorna organizacija • dovoljna fleksibilnost 	<ul style="list-style-type: none"> • mala oštećenja • puna stabilnost • još dobra uporabivost • daljnje korištenje jedva smanjeno
3 <i>Uporabivost smanjena, ali srednjoročno dana/osigurana</i>	<ul style="list-style-type: none"> • srednja lokacija* • još postoji potražnja za vrstom objekta • dovoljna ponuda 	<ul style="list-style-type: none"> • dovoljna infrastruktura • prosječno oblikovanje • prosječna prostorna organizacija • umjerena fleksibilnost 	<ul style="list-style-type: none"> • jasna oštećenja • smanjena stabilnost • prosječna uporabivost • daljnje korištenje smanjeno
4 <i>Uporabivost ograničeno dana/osigurana</i>	<ul style="list-style-type: none"> • umjerena lokacija* • mala potražnja za vrstom objekta • bogata ponuda 	<ul style="list-style-type: none"> • dovoljna infrastruktura • umjereno oblikovanje • umjerena prostorna organizacija • mala fleksibilnost 	<ul style="list-style-type: none"> • jasna oštećenja • smanjena stabilnost • smanjena uporabivost • daljnje korištenje jasno smanjeno
5 <i>Uporabivost kratkoročno dana/osigurana</i>	<ul style="list-style-type: none"> • nezadovoljavajuća lokacija* • jedva postoji/ne postoji potražnja za vrstom objekta • velika ponuda 	<ul style="list-style-type: none"> • nedovoljna infrastruktura • umjereno oblikovanje • nedovoljna prostorna organizacija • bez fleksibilnosti 	<ul style="list-style-type: none"> • znatna oštećenja • smanjena stabilnost • nedovoljna uporabivost • daljnje korištenje samo kratkoročno
Odabir klasifikacije	4,0	4,0	4,0
Odabrani faktor korištenja zgrade (FK)	4,0		

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

Starost građevine (G) - prosječno	2016	-	1980	god.	36
Održivi vijek korištenja (OVK) - prilog 9				god.	60
Preostali vijek korištenja (OVK-G)				god.	24
Faktor korištenja - odabrani iz FK MATRICE				FK	4,0
Relativna starost (G/OVK):				%	60%
Ostatak održivog vijeka korištenja (OOVK) - Prilog 10				31%	18,60
Zamjenska starost (OVK-OOVK)				god.	41,40
Linearni otpis (zamjenska starost / OVK)				%	69%
TROŠKOVNA VRIJEDNOST GRAĐEVINE (NV x linearni otpis):					157.295,94

7.3.c) Rekapitulacija vrijednosti nekretnine

VRIJEDNOST ZEMLJIŠTA	€	56.698,06
VANJSKO UREĐENJE	€	10.000,00
PRIVODENJE SVRSI	€	113.433,23
TROŠKOVNA VRIJEDNOST GRAĐEVINE (NV x linearni otpis):	€	157.295,94
PRIVREMENA VRIJEDNOST		337.427,23

7.4.c) Prilagodba privremene vrijednosti tržišnoj

Budući da ne postoji uređena baza podataka s koeficijentima za prilagodbu koje Zakon o procjeni vrijednosti nekretnina i Pravilnik o metodama procjene vrijednosti nekretnina propisuju, prilikom prilagodbe privremene vrijednosti tržišnoj koristit će se iskustveno poznati tržišni pokazatelji.

Na takvu prilagođenu vrijednost dodaju se ili oduzimaju vrijednosti eventualnih dodataka i odbitaka:

- umanjnje vrijednosti građevina zbog građevinskih nedostataka i šteta
- gospodarsko umanjnje vrijednosti građevina
- natprosječno tekuće održavanje
- značajno odstupanje stvarnog od mjerodavnog načina korištenja

S obzirom na lokaciju i stanje nekretnine te na ponudu i potražnju takve vrste nekretnina na tržištu, određuje se koeficijent prilagodbe privremene vrijednosti tržišnoj u iznosu **Kt = 1,00**

PRIVREMENA VRIJEDNOST	€	337.427,23
KOEFICIJENT PRILAGODBE TRŽIŠTU	Kt	1,00
DODACI (mogućnost nadogradnje i proširenja)	10%	15.729,59
ODBICI (nema)	0%	-
TRŽIŠNA VRIJEDNOST NEKRETNINE		353.156,82