

**DOPUNA**  
**ELABORATA PROCJENE TRŽIŠNE VRIJEDNOSTI  
NEKRETNINA**

**Nekretnine: Dvosobni stan u Zagrebu, Koranska 1/B**



**Naručitelj procjene: JELENA RUDEŽ VUGDELIJA, Zagreb, Koranska 1/B**

**Zagreb, veljača 2021.**

BORIĆ VJEŠTAČENJA j.d.o.o.  
Zagreb, Gračec 18



## **PROCJENA VRIJEDNOSTI NEKRETNINA DVOSOBNI STAN U ZAGREBU, KORANSKA 1/B**

Na zahtjev naručitelja, JELENE RUDEŽ VUGDELIJA iz Zagreba, Koranska 1/B u prosincu 2020. izradio sam elaborat procjene vrijednosti nekretnina i to dvosobnog stana koji se nalazi na 2. katu stambene zgrade u Zagrebu, Koranska 1/B koja je izgrađena na z.k.čest.br. 686/8 k.o. Trnje i koji je upisan u Knjizi položenih ugovora (KPU) Trnje, broj poduloška 5742 / zk. uložak 4275.

### **Citiram iz osnovnog elaborata:**

#### **NAPOMENA VJEŠTAKA:**

Predmetni stan bio je u vlasništvu Marka Mandića, jednog od suvlasnika tvrtke Seget Jadran dd. u stečaju. Darovnim ugovorom Marko Mandić darovao je predmetni stan svojoj supruzi Ružici Mandić, a ona ga je prodala naručiteljici ovog elaborata gđi. Rudež Vugdelija.

Ne ulazeći nepotrebno u detalje sudskog postupka, za potrebe ovog elaborata procjene navode se samo elementarne činjenice - Presudom VTS-a (posl.broj: 55 Pž-622/2019-3) određeno je da bivša vlasnica Ružica Mandić prodajom 1/2 predmetnog stana namiri dio tražbine prema tužitelju u stečajnom postupku pa je u okviru stečajnog postupka pokrenuta ovrha na 1/2 stana koji je, međutim, jedinstvena funkcionalna cjelina i koju nije moguće fizički podijeliti.

Ovrha se, dakle, odnosi na 1/2 idealnoga dijela.

Zbog te činjenice radi se o neutrživoj nekretnini na slobodnom tržištu pa će daljnji postupak procjene akceptirati to činjenično stanje.

**Mišljenje vještaka da se radi o NEUTRŽIVOJ nekretnini na slobodnom tržištu zbog činjenice da se radi o neuseljivom stanu i 1/2 idealnog dijela bazirano je na tridesetogodišnjem iskustvu vještaka u izradi procjena vrijednosti nekretnina, međutim s obzirom na činjenicu da u današnje vrijeme na tržištu postoje mnogi subjekti koji se bave otkupima raznih potraživanja i mešetarenjima, POVLAČIM formulaciju da se radi o NEUTRŽIVOJ NEKRETNINI i izjavljujem da se radi o TEŠKO UTRŽIVOJ NEKRETNINI.**

**Pri izradi elaborata procjene korištena je troškovna metoda uz jasno navedenu konstataciju da**

**„usporedna metoda koju u principu forsira Zakon o procjeni vrijednosti nekretnina i pripadajući Pravilnik u ovom slučaju NIJE PRIMJENJIVA iz razloga što u bazi e-nekretnine NEMA podataka o sličnim realiziranim transakcijama (prodaja 1/2 idealnog dijela)“**

Procijenjena vrijednost stana iz elaborata procjene proizašla je kod primjene koeficijentata prilagodbe tržištu i to poglavito primjenom faktora ponude i potražnje koji je prema PROCJENI VJEŠTAKA suglasan ranije utvrđenoj konstataciji da se radi o neutrživoj (odnosno sada teško utrživj) nekretnini iz razloga 1/2 idealne vrijednosti i neuseljivosti, pa se ovdje ponovno citira taj dio elaborata procjene:

## **PROCJENA VRIJEDNOSTI NEKRETNINA DVOBOJNI STAN U ZAGREBU, KORANSKA 1/B**

### **KOEFICIJENT PRILAGODBE TRŽIŠTU**

FI	faktor lokacije	(0,70 - 1,50)
Fkp	faktor korisne površine	(0,80 - 1,20)
Fp	faktor za poslovne objekte	(1,00 - 1,50)
Fki	faktor kvalitete izgradnje	(0,20 - 1,50)
Fpp	faktor ponude i potražnje	(0,20 - 2,00)

### **NAPOMENA VJEŠTAKA:**

Primjenjuje se mali koeficijent faktora ponude i potražnje Fpp budući da se radi o prodaji 1/2 idealnog dijela neuseljivog stana za što na tržištu ne postoji interes

$$Pg = Sg \times FI \times Fkp \times Fp \times Fki \times Fpp$$

$$Pg = 590.380,49 \text{ kn} \times 1,30 \times 1,00 \times 1,00 \times 1,00 \times 0,35 = 268.623,12 \text{ kn}$$

**Procijenjena vrijednost 1/2 predmetnog stana iznosi:**

$$Pg \text{ (TV)} = 134.311,56 \text{ kn} \quad \text{odnosno} \quad 17.800,34 \text{ €}$$

Kada se ne bi radilo o navedenim okolnostima, procijenjena vrijednost stana iznosila bi:

$$Pg = Sg \times FI \times Fkp \times Fp \times Fki \times Fpp$$

$$Pg = 590.380,49 \text{ kn} \times 1,30 \times 1,00 \times 1,00 \times 1,00 \times 1,20 = 920.993,56 \text{ kn} \quad \text{odnosno} \quad 121.986 \text{ €} \quad (2.045 \text{ €/m}^2)$$

**Napomena: ODNOSI SE NA CIJELI STAN, 1/2 VRIJEDNOSTI STANA BILA BI 60.993 €**

Da bi se dokazala korektnost provedenog postupka procjene TROŠKOVNOM METODOM i dobivanja realne procijenjene vrijednosti, daje se i procjena USPOREDNOM METODOM prema podacima o realiziranim kupoprodajama iz baze e-nekretnine kako slijedi:

## PROCJENA VRIJEDNOSTI NEKRETNINA DVOSOBNI STAN U ZAGREBU, KORANSKA 1/B

Naziv atributa		Vrijednost atributa	
ID ZKC	1041751	ID ZKC	882451
Datum pregleda	10.2.2021.	Datum pregleda	10.2.2021.
Vrsta nekretnine	STAN/APARTMAN (ST/A)	Vrsta nekretnine	STAN/APARTMAN (ST/A)
ID PN (PU)	3965204	ID PN (PU)	3784736
Vrsta ugovora	KP - KUPOPRODAJA	Vrsta ugovora	KP - KUPOPRODAJA
Datum prvog evidentiranja ugovora u ZKC-u		Datum prvog evidentiranja ugovora u ZKC-u	
Površina u prometu	50,17	Površina u prometu	28,00
Vrijednost nekretnine (KN)	222.807,57	Vrijednost nekretnine (KN)	175.000,00
Datum ugovora	02.11.2018	Datum ugovora	19.03.2018
<b>POREZI:</b>		<b>POREZI:</b>	
<ul style="list-style-type: none"> <li>• Promet podliježe plaćanju PDV-a</li> <li>• Stopa PDV-a (%)</li> <li>• PDV uključen u prikazanoj cijeni</li> <li>• Optiranje</li> </ul>	25	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Promet podliježe plaćanju PDV-a</li> <li>• Stopa PDV-a (%)</li> <li>• PDV uključen u prikazanoj cijeni</li> <li>• Optiranje</li> </ul>	25
Status podatka	PROVEDENA EVALUACIJA	Status podatka	PROVEDENA EVALUACIJA
Cjenovni blok	MARTINOVKA ZAPAD	Cjenovni blok	MARTINOVKA ZAPAD
Pretežita namjena cjenovnog bloka	M2 - MJESOVITA NAMJENA - PRETEŽITO POSLOVNA	Pretežita namjena cjenovnog bloka	M2 - MJESOVITA NAMJENA - PRETEŽITO POSLOVNA

Naziv atributa		Vrijednost atributa	
ID ZKC	1171059	ID ZKC	1171059
Datum pregleda	10.2.2021.	Datum pregleda	10.2.2021.
Vrsta nekretnine	STAN/APARTMAN (ST/A)	Vrsta nekretnine	STAN/APARTMAN (ST/A)
ID PN (PU)	4126815	ID PN (PU)	4126815
Vrsta ugovora	KP - KUPOPRODAJA	Vrsta ugovora	KP - KUPOPRODAJA
Datum prvog evidentiranja ugovora u ZKC-u		Datum prvog evidentiranja ugovora u ZKC-u	
Površina u prometu	14,50	Površina u prometu	14,50
Vrijednost nekretnine (KN)	74.390,69	Vrijednost nekretnine (KN)	74.390,69
Datum ugovora	22.10.2019	Datum ugovora	22.10.2019
<b>POREZI:</b>		<b>POREZI:</b>	
<ul style="list-style-type: none"> <li>• Promet podliježe plaćanju PDV-a</li> <li>• Stopa PDV-a (%)</li> <li>• PDV uključen u prikazanoj cijeni</li> <li>• Optiranje</li> </ul>	NE 25 NE NE	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Promet podliježe plaćanju PDV-a</li> <li>• Stopa PDV-a (%)</li> <li>• PDV uključen u prikazanoj cijeni</li> <li>• Optiranje</li> </ul>	NE 25 NE NE
Status podatka	PROVEDENA EVALUACIJA	Status podatka	PROVEDENA EVALUACIJA
Cjenovni blok	MARTINOVKA ZAPAD	Cjenovni blok	MARTINOVKA ZAPAD
Pretežita namjena cjenovnog bloka	M2 - MJESOVITA NAMJENA - PRETEŽITO POSLOVNA	Pretežita namjena cjenovnog bloka	M2 - MJESOVITA NAMJENA - PRETEŽITO POSLOVNA

Cjenovni blok	Površina m2	Kupoprodajna cijena kn / €	Datum ugovora o kupoprodaji
Martinovka zapad	50,17	222.807,57 / 30.000	02.11.2018.
Martinovka zapad	28,00	175.000,00 / 23.523	19.03.2018.
Martinovka zapad	14,50	74.390,69 / 10.000	22.10.2019.

**PROCJENA VRIJEDNOSTI NEKRETNINA  
DVOSOBNI STAN U ZAGREBU, KORANSKA 1/B****Tablica J3: Indeksi cijena stambenih nekretnina**

Godina	Tromjesečje	Bazni indeksi, 2015. = 100 <sup>1)</sup>					
		Ukupno	Novi stambeni objekti	Postojeći stambeni objekti	Grad Zagreb	Jadran	Ostalo
2017.	1.tr.	100,85	92,86	102,51	100,72	102,25	95,53
	2.tr.	104,55	96,71	106,17	102,69	106,58	100,93
	3.tr.	105,13	97,76	106,65	106,45	105,46	100,20
	4.tr.	108,45	98,73	110,46	110,46	108,67	102,26
2018.	1.tr.	109,44	99,03	111,59	112,19	110,54	99,57
	2.tr.	109,26	98,51	111,47	114,51	109,33	98,94
	3.tr.	112,32	100,78	114,68	118,96	112,20	100,51
	4.tr.	113,54	101,49	116,00	119,82	113,50	102,00
2019.	1.tr.	117,55	109,00	119,52	125,02	118,67	100,59
	2.tr.	120,6	106,55	123,40	131,15	119,24	102,24
	3.tr.	121,36	109,07	123,90	133,46	118,05	103,98
	4.tr.	124,90	108,49	128,08	137,38	120,35	109,64
2020.	1.tr.	128,25	107,69	132,12	140,79	125,39	109,31
	2.tr.	130,57	111,34	134,23	142,54	126,30	115,90
	3.tr.	129,75	110,83	133,35	141,09	126,91	113,35
Izvor: Državni zavod za statistiku							
1) Indeksi (od prvog tromjesečja 2017. referentno razdoblje za indeks cijena stambenih nekretnina jest 2015. = 100.)							
2) Prema Eurostatovoj praksi, promjene u referentnoj godini dovele su do revizije prethodno objavljenih stopa promjene zbog toga što se stope promjene izračunane iz serije 2015. = 100 mogu razlikovati od stopa promjene izračunanih iz serije 2010. = 100 zbog zaokruživanja.							
Napomena: Za potrebe korisnika, u suradnji Državnog zavoda za statistiku i Hrvatske narodne banke, izračunata je produžena tromjesečna serija indeksa od prvog tromjesečja 2002., otkada su dostupni podaci Porezne uprave Ministarstva financija za kategoriju ukupno i za tri definirana geografska područja – Grad Zagreb, Jadran i Ostalo.							

**PROCJENA VRIJEDNOSTI NEKRETNINA  
DVOSOBNI STAN U ZAGREBU, KORANSKA 1/B****Međuvremensko izjednačenje cijena**

Redni broj	1	2	3
Cjenovni blok:	Martinovka zapad	Martinovka zapad	Martinovka zapad
Datum ugovora o kupoprodaji:	02.11.2018.	19.03.2018.	22.10.2019.
Površina (m <sup>2</sup> ) :	50,17	28,00	14,50
Ugovorena vrijednost :	30.000	23.523	10.000
Cijena (€/m <sup>2</sup> ) :	598	840	690
Cijena (kn/m <sup>2</sup> ) :	4.509	6.334	5.200
Indeks / dan transakcije:	119,82	112,19	137,38
Indeks / dan vrednovanja:	141,09	141,09	141,09
Korekcijski faktor:	1,18	1,26	1,03
Međuv.izjedn.cijena (kn/m <sup>2</sup> ):	5.309,03	7.966,14	5.340,43

**Interkvalitativno izjednačenje cijena**

PREDMET PROCJENE:	Površina	Namjena	Dovršenost
STAN	59,71	stambena	da
Tehničko stanje:	dobro		
Utjecaj okoliša:	prosječan		
Redni broj - usporedbe	1	2	3
Katastarska općina:	Martinovka zapad	Martinovka zapad	Martinovka zapad
Međuvrem.izjedn.cijena (kn/m <sup>2</sup> ):	5.309,03	7.966,14	5.340,43
Atraktivnost (lokacija)	lošija	lošija	lošija
Prilagodba	10%	10%	10%
Pristup	lošiji	lošiji	lošiji
Prilagodba	10%	30%	30%
Veličina	50,17	28,00	14,50
Prilagodba	0%	50%	80%
Prostorno planska dokumentacija	isto	isto	isto
Prilagodba	0%	0%	0%
Stanje nekretnine	slično	slično	slično
Prilagodba	0%	0%	0%
Infrastruktura	ista	ista	ista
Prilagodba	0%	0%	0%
Utjecaj okoliša	prosječno	prosječno	prosječno
Prilagodba	0%	0%	0%
useljivost:	useljivo	useljivo	useljivo
Prilagodba	100%	100%	100%
Korigirana vrijednost (%):	120%	-80%	220%
Odstupanja od prosjeka:	ne	ne	ne
Korigirana vrijednost (kn):	11.679,87	1.593,23	17.089,37

**PROCJENA VRIJEDNOSTI NEKRETNINA  
DVOSOBNI STAN U ZAGREBU, KORANSKA 1/B****Statistika**

Prosjeak:	10.120,82		
Odstupanja od prosjeka:	5.309,03	-2.154,68	-4.780,40
Kvadrat odstupanja:	28.185.830,48	4.642.647,49	22.852.181,61
suma	55.680.659,58		
Standardno odstupanje:	4.308,16	42,57%	
Pravilo dva-sigma (±)	8.616,31		
Odstupanja od prosjeka:	15,40%	-84,26%	68,85%
Odstupanja od dva-sigma:	ne	da	da

<b>PREDMET PROCJENE:</b>	
Prosječna vrijednost (kn/m <sup>2</sup> ):	<b>10.120,82</b>
Prosječna vrijednost (€/m <sup>2</sup> ):	<b>1.342,28</b>
Vrijednost nekretnine (kn)	<b>604.314,37</b>
Vrijednost nekretnine (eur)	<b>80.147,80</b>

**1/2 vrijednosti stana iznosila bi  $604.314,47 \times 0,5 = 302.157,24$  kn odnosno 40.073,90 €**

## PROCJENA VRIJEDNOSTI NEKRETNINA DVOSOBNI STAN U ZAGREBU, KORANSKA 1/B

### KOMENTAR I ZAKLJUČAK VJEŠTAKA:

Iz provedenog postupka procjene USPOREDNOM METODOM vidljivo je da je dobivena NEREALNA procijenjena vrijednost stana.

Razlog tome je što su podaci iz baze e-nekretnine upitne kvalitete – temelje se na podacima dobivenim iz Porezne uprave o registriranim / prijavljenim kupoprodajnim ugovorima uz notorno poznatu činjenicu da se prijavljuju manje kupoprodajne cijene od stvarnih radi plaćanja manjeg poreza.

Usporednom metodom dobivena je jedinična cijena stana od 1.342 €/m<sup>2</sup> – i laiku je jasno da je to nerealno nisko.

Nakon svega navedenoga **ostajem pri zaključcima** iz osnovnog elaborata procjene i osnovno **procijenjenoj vrijednosti 1/2 idealnog dijela predmetnog neuseljivog stana od**

**134.311,56 kn odnosno 17.800,34 €**

**Međutim, u cilju utvrđivanja kompromisne vrijednosti 1/2 vrijednosti predmetnog neuseljivog stana, predlaže se srednja vrijednost između vrijednosti procijenjene troškovnom i usporednom metodom, tj.**

- vrijednost procijenjena troškovnom metodom	<b>134.311,56 kn</b>
- vrijednost procijenjena usporednom metodom	<b>302.157,24 kn</b>
- <b>SREDNJA VRIJEDNOST</b> (134.311,56 + 302.157,24) :2	<b>218.234,40 kn</b>

#### Odnosno

- vrijednost procijenjena troškovnom metodom	<b>17.800,34 €</b>
- vrijednost procijenjena usporednom metodom	<b>40.073,90 €</b>
- <b>SREDNJA VRIJEDNOST</b> (17.800,34 + 40.234,40) :2	<b>29.017,37 €</b>

U Zagrebu, 10. veljače 2021.

BORIĆ VJEŠTAČENJA  
Zagreb, Gračec 18

