8. UTVRĐIVANJE TRŽIŠNE VRIJEDNOSTI PRIHODOVNOM METODOM

8.1. IZRAČUN CIJENE ZAKUPA (korištena poredbena metoda)

Podaci o cijenama zakupa za potrebe poredbene metode kojom uspoređujemo cijene zakupa poslovnih prostora sličnih obilježja, dobiveni su iz zbirke ugovora o zakupima gradske uprave Grada Vinkovaca.

8.1.1. PODACI O STVARNIM CIJENAMA ZAKUPA

PRIVREMENI IZVADAK - Članak 57. i 58. Zakona

Redni broj	Adresa	Površina poslovnog prostora (m^2)	Kat	Približna godina izgradnje	Cijena zakupa (€/m^2)	Trajanje ugovora (god.)	Nadnevak sklapanja ugovora
1.	Luščić 8-8C	27,95	Prizemlje	2008.	13,23	1	18.07.2015.
2.	Luščić 8-8C	102	Prizemlje	2008.	1,47	1	27.11.2015.
3.	Luščić 8-8C	70	Prizemlje	2008.	10,00	5	15.12.2015.
4.	M. Vrhovca 9-15	43	Prizemlje	1980.	11,63	5	16.02.2016.
5.	Trgovačkih redarstvenika	56,92	Prizemlje	2012.	10,00	neodređeno	29.02.2016.
6.	Trgovačkih redarstvenika	41,85	Prizemlje	2012.	12,00	neodređeno	14.07.2015.
7.	Trgovačkih redarstvenika	36,89	Prizemlje	2012.	10,00	neodređeno	29.02.2016.

Objekt procjenjivane nekretnine:	
Površina	431,17
Adresa	Luščić 22/a
Godina izgradnje	2009.
Kat	Pr + Po
Nadnevak procjene	13.09.2016.

8.1.2. „GRUBO ČIŠĆENJE“ IZVATKA

Temeljem čl. 4. Pravilnika, za procjenu vrijednosti nekretnina i izvođenje nužnih podataka koriste se kupoprodajne cijene i drugi podaci kao što su najamnine, zakupnine i troškovi gospodarenja koji nisu pod utjecajem neuobičajenih ili osobnih okolnosti.

Kupoprodajne cijene i drugi podaci koji su pod utjecajem neuobičajenih okolnosti ne smatraju se kupoprodajama po tržišnim uvjetima i nisu pogodne za procjenu vrijednosti nekretnina.

Utjecaj neuobičajenih okolnosti prepoznaje se ako kupoprodajne cijene ili drugi podaci značajno odstupaju od kupoprodajnih cijena i drugih podataka u usporedivim slučajevima. U samom postupku procjene vrijednosti nekretnina značajna odstupanja odnose se na pojedinačna odstupanja kupoprodajnih cijena veća od ±30% od prosječne kupoprodajne cijene (medijana) usporedivih nekretnina nakon provođenja međuvremenskog i interkvalitativnog izjednačenja zbog čega nismo uvrstili tzv. grubo čišćenje odnosno iz daljnjeg razmatranja izbaciti takve transakcije.