

## 8. Procjena tržišne vrijednosti nekretnine

### 8.1. Utvrđivanje vrijednosti zemljišta

#### 8.1.1. Prostorno planski status lokacije

IZVOD IZ VAŽEĆEG PROSTORNOG PLANA:  
GUP Zagreb (9/2016) i SE (19/2015)



Predmetna nekretnina se, prema GUP Zagreb (9/2016) i SE (19/2015), nalazi u:  
zoni namjene M1 - pretežno stambena,  
urbana pravila 1.6.

## 8.1.2. Pregled kupoprodajnih cijena usporedivih zemljišta

**Usporedba 1** ..... ID Nekretnine (PU) ..... 1067766  
**Lokacija:** Zagreb, Prečko  
**Datum ugovora:** 18.2.2019 ICSN: 125,02  
**K.č.:** 5695/1  
**K.o.:** Trnje  
**Površina (m<sup>2</sup>):** 2.345,00  
**Cijena (€):** 996.625,17 srednji tečaj HNB na dan transakcije 1€ = 7,400970 kn  
**Cijena (€/m<sup>2</sup>):** 425,00  
**Kategorija:** 1.  
**Namjena:** GZ

Naziv atributa	Vrijednost atributa
ID ZKC	1067766
Datum pregleda	22.2.2021.
Vrsta nekretnine	GRAĐEVINSKO ZEMLJIŠTE (GZ)
ID PN (PU)	3992903
Vrsta ugovora	KP - KUPOPRODAJA
Datum prvog evidentiranja ugovora u ZKC-u	
Površina u prometu	2.345,00
Vrijednost nekretnine (KN)	7.375.993,71
Datum ugovora	18.02.2019
<b>POREZI:</b>	
<b>NAPOMENA:</b> za kupoprodaje svih vrsta zemljišta u iskazanoj cijeni prikazana je vrijednost nekretnine bez PDV-a, neovisno o tome podliježe li promet njegovoj naplati.	
<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
Cjenovni blok	PREČKO
Pretežita namjena cjenovnog bloka	S - STAMBENA NAMJENA



**Usporedba 2** ..... ID Nekretnine (PU) ..... 1220957  
**Lokacija:** Zagreb, Sigečica  
**Datum ugovora:** 14.11.2019 ICSN: 137,38  
**K.č.:** 108  
**K.o.:** Peščenica  
**Površina (m<sup>2</sup>):** 1.434,00  
**Cijena (€):** 842.538,10 srednji tečaj HNB na dan transakcije 1€ = 7,441800 kn  
**Cijena (€/m<sup>2</sup>):** 587,54  
**Kategorija:** 1.  
**Namjena:** GZ

Naziv atributa	Vrijednost atributa
ID ZKC	1220957
Datum pregleda	22.2.2021.
Vrsta nekretnine	GRAĐEVINSKO ZEMLJIŠTE (GZ)
ID PN (PU)	4192505
Vrsta ugovora	KP - KUPOPRODAJA
Datum prvog evidentiranja ugovora u ZKC-u	
Površina u prometu	1.434,00
Vrijednost nekretnine (KN)	6.270.000,00
Datum ugovora	14.11.2019
<b>POREZI:</b>	
<b>NAPOMENA:</b> za kupoprodaje svih vrsta zemljišta u iskazanoj cijeni prikazana je vrijednost nekretnine bez PDV-a, neovisno o tome podliježe li promet njegovoj naplati.	
<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
Cjenovni blok	UPU SIGEČICA
Pretežita namjena cjenovnog bloka	M1 - MJEŠOVITA NAMJENA - PRETEŽITO STAMBENA



**Usporedba 3** ..... ID Nekretnine (PU) ..... 1160681  
**Lokacija:** Zagreb, Črnomerec  
**Datum ugovora:** 10.9.2019  
**K.č.:** 3159/2 ICSN: 133,46  
**K.o.:** Zagreb, Črnomerec  
**Površina (m<sup>2</sup>):** 2.234,00  
**Cijena (€):** 1.100.000,41 srednji tečaj HNB na dan transakcije 1€ = 7,394520 kn  
**Cijena (€/m<sup>2</sup>):** 492,39  
**Kategorija:** 1.  
**Namjena:** GZ

Građevinsko zemljište (GZ) - Zbirka kupoprodajnih cijena	
Naziv atributa	Vrijednost atributa
ID ZKC	1160681
Datum pregleda	22.2.2021.
Vrsta nekretnine	GRAĐEVINSKO ZEMLJIŠTE (GZ)
ID PN (PU)	4113092
Vrsta ugovora	KP - KUPOPRODAJA
Datum prvog evidentiranja ugovora u ZKC-u	
Površina u prometu	2.234,55
Vrijednost nekretnine (KN)	8.133.975,30
Datum ugovora	10.09.2019
<b>POREZI:</b>	
<b>NAPOMENA:</b> za kupoprodaje svih vrsta zemljišta u iskazanoj cijeni prikazana je vrijednost nekretnine bez PDV-a, neovisno o tome podliježe li promet njegovoj naplati.	
<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
Cjenovni blok	GRADIŠĆANSKA - CANKAROVA - UL. BARUNA FILIPOVIČA
Pretežita namjena cjenovnog bloka	M2 - MJEŠOVITA NAMJENA - PRETEŽITO POSLOVNA



**Trenutno aktualni indeks cijena za međuvremensko izjednačenje**

ICSN: 141,09

**Napomena:**

Radi nedostatka odgovarajućih transakcija na području nekretnine za koju je izrađena procjena, upotrijebljeni su podaci za zemljišta slične namjene na usporedivim područjima, uz dodatnu analizu i interkvalitativno izjednačenje, koji pokazuju dovoljnu podudarnost s obilježjima procjenjivane nekretnine (Članak 57., stavak (6) Zakona o procjeni vrijednosti nekretnina).

Adresa	Vrijednost	ICSN	Indeks
Gradišćanska - Cankarova - Ulica Baruna Filipovića	1.100.000,41	133,46	141,09
Gradišćanska - Cankarova - Ulica Baruna Filipovića	1.100.000,41	133,46	141,09
Gradišćanska - Cankarova - Ulica Baruna Filipovića	1.100.000,41	133,46	141,09

### 8.1.3. 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) 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, niti drugih nepoznatih nedostataka i posebnih obilježja.

#### 8.1.3.1. Međuvremensko (intertemporalno) izjednačenje - prilagodba tržištu

##### INDEKSI CIJENA STAMBENIH NEKRETNINA\*

13.1.3.		INDEKSI CIJENA STAMBENIH OBJEKATA <sup>1)</sup>					
		Indeksi (Ø 2015 = 100) <sup>2)</sup> Indices (Ø 2015 = 100) <sup>2)</sup>					
Godina	Tromjesečje	ukupno	novi stambeni objekti	postojeći stambeni objekti	Grad Zagreb	Jadran	Ostalo
Year	Quarter	Total	New dwellings	Existing dwellings	City of Zagreb	Adriatic coast	Other
2017.	Q1	100,85	92,86	102,51	100,72	102,25	95,53
	Q2	104,55	96,71	106,17	102,69	106,58	100,93
	Q3	105,13	97,76	106,65	106,45	105,46	100,20
	Q4	108,45	98,73	110,46	110,46	108,67	102,26
2018.	Q1	109,44	99,03	111,59	112,19	110,54	99,57
	Q2	109,26	98,51	111,47	114,51	109,33	98,94
	Q3	112,32	100,78	114,68	118,96	112,20	100,51
	Q4	113,54	101,49	116,00	119,82	113,50	102,00
2019.	Q1	117,55	109,00	119,52	125,02	118,67	100,59
	Q2	120,60	106,55	123,40	131,15	119,24	102,24
	Q3	121,36	109,07	123,90	133,46	118,05	103,98
	Q4	124,90	108,49	128,08	137,38	120,35	109,64
2020.	Q1	128,25	107,69	132,12	140,79	125,39	109,31
	Q2	130,57	111,34	134,23	142,54	126,30	115,90
	Q3	129,75	110,83	133,35	141,09	126,91	113,35

\*izvor: [www.dzs.hr](http://www.dzs.hr)

Lokacija	Kupoprodajna cijena (€/m <sup>2</sup> )	Bazni* indeks na dan sklapanja ugovora (A)	Bazni* indeks na dan vrednovanja (B)	Korekcijski faktor = (B)/(A)	Međuvremenski izjednačena cijena (€/m <sup>2</sup> )
Zagreb, Prečko	425,00	125,02	141,09	1,1285	479,63
Zagreb, Sigečica	587,54	137,38		1,0270	603,41
Zagreb, Črnomerec	492,39	133,46		1,0572	520,54

## 8.1.3.2. Interkvalitativno izjednačavanje

### 8.1.3.2.2. Odstupanje u kakvoći zemljišta

Poslovni prostor lokal L20 u prizemlju zgrade	Procjenjivana nekretnina	Usporedba 1	Usporedba 2	Usporedba 3
	Poslovni prostor lokal L20 u prizemlju zgrade	Zagreb, Prečko	Zagreb, Sigečica	Zagreb, Čromerec
<b>OSNOVNI ULAZNI PODACI</b>				
<b>Međuvremenski izjednačena cijena (€/m<sup>2</sup>)</b>				
<b>Cijena po metru kvadratnom</b>	534,53	<b>479,63</b>	<b>603,41</b>	<b>520,54</b>
<b>Površina udjela zemljišta</b>	9,25	2.345,00	1.434,00	2.234,00
<b>Lokacija</b>	centar	dobra	dobra	dobra
Prilagodba	1,00	1,00	1,00	1,00
Prilagođena prodajna cijena po m <sup>2</sup>	534,53	479,63	603,41	520,54
<b>Veličina zemljišta</b>	5.745,00	2.345,00	1.434,00	2.234,00
Prilagodba	1,00	0,95	0,90	0,95
Prilagođena prodajna cijena po m <sup>2</sup>	497,74	455,65	543,07	494,51
<b>Oblik zemljišta</b>	pravilan	doobar	doobar	doobar
Prilagodba	1,00	1,00	1,00	1,00
Prilagođena prodajna cijena po m <sup>2</sup>	497,74	455,65	543,07	494,51
<b>Konfiguracija</b>	dobra	dobra	dobra	dobra
Prilagodba	1,00	1,00	1,00	1,00
Prilagođena prodajna cijena po m <sup>2</sup>	497,74	455,65	543,07	494,51
<b>Kategorija</b>	1.	1.	1.	1.
Prilagodba	1,00	1,00	1,00	1,00
Prilagođena prodajna cijena po m <sup>2</sup>	497,74	455,65	543,07	494,51
<b>Cestovni pristup</b>	doobar	doobar	doobar	doobar
Prilagodba	1,00	1,00	1,00	1,05
Prilagođena prodajna cijena po m <sup>2</sup>	505,99	455,65	543,07	519,24
<b>Komunalna infrastruktura</b>	kompletna	kompletna	kompletna	kompletna
Prilagodba	1,00	1,00	1,00	1,00
Prilagođena prodajna cijena po m <sup>2</sup>	505,99	455,65	543,07	519,24
<b>Ostalo (namjena zemljišta)</b>	GZ	GZ	GZ	GZ
Prilagodba	1,00	1,00	1,00	1,00
Prilagođena prodajna cijena po m <sup>2</sup>	505,99	455,65	543,07	519,24

Podudarnost poredbene i procjenjivane nekretnine (max. ±40%) :	-5%	-10%	0%
--	-----	------	----

<b>Indikator vrijednosti po m<sup>2</sup></b>	<b>505,99</b>	455,65	543,07	519,24
---	---------------	--------	--------	--------

STATISTIČKA OBRADA I IZRAČUN:					
Odstupanje od prosjeka:		50,34	-37,08	-13,25	
Odstupanje od prosjeka u postotku:		10%	7%	3%	
Kvadrat odstupanja:		2.533,90	1.375,23	175,66	
Standardno odstupanje:	36,90	7%	zadovoljava	zadovoljava	zadovoljava
Dvostruko standard. odstupanje:	73,80	2-sigma	zadovoljava	zadovoljava	zadovoljava

<b>Vrijednost udjela zemljišta prema poredbenoj metodi:</b>	<b>4.682,41 €</b>
---	-------------------

## 8.2. Utvrđivanje vrijednosti zakupa poslovnog prostora

### 8.2.1. Pregled cijene zakupa prostora u usporedivim građevinama

Podatci o zakupu poslovnih prostora u Zbirci kupoprodajnih cijena portala eNekretnine.

Usporedba 1 ..... ID Nekretnine (ZKC) ..... 1358257

Lokacija: Zagreb, Korčulanska 3  
Datum ugovora: 23.11.2020 ICSN: 141,09  
Površina (m<sup>2</sup>): 31,66  
Cijena zakupa (€): 330,65  
Cijena (€/m<sup>2</sup>): 10,44 (bez PDV-a)

srednji tečaj HNB na dan sklapanja ug. 1€ = 7,560840 kn

Poslovni prostor (PP) - Zbirka kupoprodajnih cijena	
Naziv atributa	Vrijednost atributa
ID ZKC	1358257
Datum pregleda	22.2.2021.
Vrsta nekretnine	POSLOVNI PROSTOR (PP)
ID PN (PU)	
Vrsta ugovora	Z - ZAKUP
Datum prvog evidentiranja ugovora u ZKC-u	17.12.2020
Površina u prometu	31,66
Ugovorena mjesečna najamnina/zakupnina (KN)	2.500,00
Datum ugovora	23.11.2020
<b>POREZI:</b>	
• Promet podliježe plaćanju PDV-a	NE
• Stopa PDV-a (%)	25
• PDV uključen u prikazanoj cijeni	NE
• Optiranje	NE
Status podatka	EVALUACIJA U TIJEKU
Cjenovni blok	SIGEČICA
Pretežita namjena cjenovnog bloka	M1 - MJEŠOVITA NAMJENA - PRETEŽITO STAMBENA



Usporedba 2 ..... ID Nekretnine (ZKC) ..... 1309185

Lokacija: Zagreb, Korčulanska 3  
Datum ugovora: 8.7.2020 ICSN: 141,09  
Površina (m<sup>2</sup>): 14,85  
Cijena zakupa (€): 264,87  
Cijena (€/m<sup>2</sup>): 17,84 (bez PDV-a)

srednji tečaj HNB na dan sklapanja ug. 1€ = 7,550800 kn

Poslovni prostor (PP) - Zbirka kupoprodajnih cijena	
Naziv atributa	Vrijednost atributa
ID ZKC	1309185
Datum pregleda	22.2.2021.
Vrsta nekretnine	POSLOVNI PROSTOR (PP)
ID PN (PU)	
Vrsta ugovora	Z - ZAKUP
Datum prvog evidentiranja ugovora u ZKC-u	09.09.2020
Površina u prometu	14,85
Ugovorena mjesečna najamnina/zakupnina (KN)	2.000,00
Datum ugovora	08.07.2020
<b>POREZI:</b>	
• Promet podliježe plaćanju PDV-a	NE
• Stopa PDV-a (%)	25
• PDV uključen u prikazanoj cijeni	NE
• Optiranje	NE
Status podatka	EVALUACIJA U TIJEKU
Cjenovni blok	SIGEČICA
Pretežita namjena cjenovnog bloka	M1 - MJEŠOVITA NAMJENA - PRETEŽITO STAMBENA



Usporedba 3 ..... ID Nekretnine (ZKC) ..... 896844

Lokacija: Zagreb, Peščenica

Datum ugovora: 8.6.2020

ICSN: 142,54

Površina (m<sup>2</sup>): 36,68

Cijena zakupa (€): 650,02

srednji tečaj HNB na dan sklapanja ug. 1€ = 7,567500 kn

Cijena (€/m<sup>2</sup>): 17,72 (bez PDV-a)

Naziv atributa	Vrijednost atributa
ID ZKC	1276587
Datum pregleda	23.2.2021.
Vrsta nekretnine	POSLOVNI PROSTOR (PP)
ID PN (PU)	
Vrsta ugovora	Z - ZAKUP
Datum prvog evidentiranja ugovora u ZKC-u	
Površina u prometu	36,68
Ugovorena mjesečna najamnina/zakupnina (KN)	4.918,88
Datum ugovora	08.06.2020
<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
Status podatka	EVALUACIJA U TIJEKU
Cjenovni blok	VOLOVČICA JUG
Pretežita namjena cjenovnog bloka	M1 - MJEŠOVITA NAMJENA - PRETEŽITO STAMBENA



Trenutni aktualni indeks cijena za međuvremensko izjednačenje:

ICSN: 141,09

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.

## 8.2.2. Međuvremensko (intertemporalno) izjednačenje - prilagodba tržištu

### INDEKSI CIJENA STAMBENIH NEKRETNINA\*

13.1.3.

**INDEKSI CIJENA STAMBENIH OBJEKATA<sup>1)</sup>**

DRŽAVNI ZAVOD ZA STATISTIKU  
REPUBLIKE HRVATSKE  
STATISTICAL BUREAU OF STATISTICS

Indeksi (Ø 2015 = 100)<sup>2)</sup>  
Indices (Ø 2015 = 100)<sup>2)</sup>

Godina	Tromjesečje		ukupno	novi stambeni objekti	postojeći stambeni objekti	Grad Zagreb	Jadran	Ostalo
Year	Quarter		Total	New dwellings	Existing dwellings	City of Zagreb	Adriatic coast	Other
2017.	Q1		100,85	92,86	102,51	100,72	102,25	95,53
	Q2		104,55	96,71	106,17	102,69	106,58	100,93
	Q3		105,13	97,76	106,65	106,45	105,46	100,20
	Q4		108,45	98,73	110,46	110,46	108,67	102,26
2018.	Q1		109,44	99,03	111,59	112,19	110,54	99,57
	Q2		109,26	98,51	111,47	114,51	109,33	98,94
	Q3		112,32	100,78	114,68	118,96	112,20	100,51
	Q4		113,54	101,49	116,00	119,82	113,50	102,00
2019.	Q1		117,55	109,00	119,52	125,02	118,67	100,59
	Q2		120,60	106,55	123,40	131,15	119,24	102,24
	Q3		121,36	109,07	123,90	133,46	118,05	103,98
	Q4		124,90	108,49	128,08	137,38	120,35	109,64
2020.	Q1		128,25	107,69	132,12	140,79	125,39	109,31
	Q2		130,57	111,34	134,23	142,54	126,30	115,90
	Q3		129,75	110,83	133,35	141,09	126,91	113,35

\* izvor: [www.dzs.hr](http://www.dzs.hr)

Lokacija	Jedinična cijena zakupa €/m <sup>2</sup> (bez PDV-a)	Bazni* indeks na dan sklapanja ugovora (A)	Bazni indeks na dan vrednovanja (B)	Korekcijski faktor = (B)/(A)	Međuvremenski izjednačena jedinična cijena zakupa €/m <sup>2</sup> (bez PDV-a)
Zagreb, Korčulanska 3	10,44	141,09	141,09	1,0000	10,44
Zagreb, Korčulanska 3	17,84	141,09		1,0000	17,84
Zagreb, Peščenica	17,72	142,54		0,9898	17,54

### 8.2.3. Interkvalitativno izjednačavanje (za odstupanje u kakvoći)

Poslovni prostor lokal L20 u prizemlju zgrade	Procjenjivana nekretnina	Usporedba 1	Usporedba 2	Usporedba 3	
	Poslovni prostor lokal L20 u prizemlju zgrade	Zagreb, Korčulanska 3	Zagreb, Korčulanska 3	Zagreb, Peščenica	
<b>OSNOVNI ULAZNI PODACI</b>					
<b>Međuvremenski izjednačena cijena</b>	--	<b>10,44</b>	<b>17,84</b>	<b>17,54</b>	
<b>Površina prostora (NKP)</b>	12,21	31,66	14,85	36,68	
<b>FIZIČKI ASPEKTI</b>					
<b>Starost</b>	12	bez uvida	bez uvida	bez uvida	
Prilagodba	1,00	1,00	1,00	1,00	
Prilagođena prodajna cijena po m <sup>2</sup>	15,27	10,44	17,84	17,54	
<b>Tehničko stanje</b>	dobro	bez uvida	bez uvida	bez uvida	
Prilagodba	1,00	1,00	1,00	1,00	
Prilagođena prodajna cijena po m <sup>2</sup>	15,27	10,44	17,84	17,54	
<b>Lokacija</b>	dobra	jednaka	jednaka	bolja	
Prilagodba	1,00	1,00	1,00	0,95	
Prilagođena prodajna cijena po m <sup>2</sup>	14,98	10,44	17,84	16,66	
<b>Atraktivnost nekretnine</b>	dobra	dobra	dobra	dobra	
Prilagodba	1,00	1,00	1,00	1,00	
Prilagođena prodajna cijena po m <sup>2</sup>	14,98	10,44	17,84	16,66	
<b>Cestovni pristup i parkiranje</b>	dobar	dobar	dobar	bolje	
Prilagodba	1,00	1,00	1,00	0,90	
Prilagođena prodajna cijena po m <sup>2</sup>	14,43	10,44	17,84	15,00	
<b>Komunalna infrastruktura</b>	dobra	dobra	dobra	dobra	
Prilagodba	1,00	1,00	1,00	1,00	
Prilagođena prodajna cijena po m <sup>2</sup>	14,43	10,44	17,84	15,00	
<b>Površina</b>	12,21	31,66	14,85	36,68	
Prilagodba	1,00	1,05	1,00	1,05	
Prilagođena prodajna cijena po m <sup>2</sup>	14,85	10,97	17,84	15,75	
<b>Ostale prilagodbe</b>					
Prilagodba	1,00	1,00	1,00	1,00	
Prilagođena prodajna cijena po m <sup>2</sup>	14,85	10,97	17,84	15,75	
Podudarnost poredbene i procjenjivane nekretnine (max. ±40%) :		5%	0%	-10%	
<b>Indikator vrijednosti</b>	<b>14,85</b>	<b>10,97</b>	<b>17,84</b>	<b>15,75</b>	

<b>STATISTIČKA OBRADA I IZRAČUN:</b>					
Odstupanje od prosjeka:			3,88	-2,99	-0,90
Odstupanje od prosjeka u postotku:			26%	20%	6%
Kvadrat odstupanja:			15,09	8,92	0,81
Standardno odstupanje:	2,88	19%	zadovoljava	zadovoljava	zadovoljava
Dvostruko standardno odstupanje:	5,75	2-sigma	zadovoljava	zadovoljava	zadovoljava

## 8.2.4. Utvrđivanje OOVK - Fk matrica (čl. 17. Pravilnika NN 105/15)

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

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

Starost građevine (G) - prosječno	2021	-	1996	god.	25
Održivi vijek korištenja (OVK) - prilog 9				god.	80
Preostali vijek korištenja (OVK-G)				god.	55
Faktor korištenja - odabrani iz FK MATRICE				FK	2,5
Relativna starost (G/OVK):				%	31%
Ostatak održivog vijeka korištenja (OOVK) - Prilog 10				56%	45

## 8.2.5. Utvrđivanje vrijednosti poslovnog dijela nekretnine prihodovnom metodom

Ovaj se pristup može upotrijebiti samo kod vrednovanja nekretnina koje ostvaruju dobit. Kapitalizacija dobiti je postupak kojim predviđene prihode u budućnosti, uzevši u obzir moguće rizike, pretvaramo u jedinstvenu vrijednost u sadašnjosti. S pristupom procjeni nekretnina na temelju kapitalizacije dobiti utvrđuje se sadašnja vrijednost nekretnine na temelju dobiti koja se od nje očekuje u budućnosti. Osim bruto dobiti, koju nekretnina donosi, potrebno je ocijeniti troškove vezane uz upravljanje nekretninom i njezino održavanje.

Izračun tržišne vrijednosti nekretnine metodom kapitalizacije dobiti temelji se na čistom ostvarivom godišnjem prihodu građevine, kojeg treba umanjiti ukamaćivanjem vrijednosti zemljišta. Čisti prihod kapitalizira se faktorom kapitalizacije koji proizlazi iz kamatne stope za nekretnine i preostalog održivog vijeka korištenja građevine.

*Stopa kapitalizacije (Prilog 13.)	Odabrano	Položaj	Kvaliteta	Gosp. situacija	Razvojni potencijal	UKUPNO
Poslovni prostori: 4,5 - 6,0 %	6,00%	dobar	prosječna	prosječna	dobar	7,50%
Prilagodba	6,00%	0,00%	1,00%	0,50%	0,00%	

PARAMETAR	m <sup>2</sup>	€/m <sup>2</sup>	VRIJEDNOST (€)
<b>Ukupno NKP</b>			
prostor	12,21	14,85	181,32
Mjesečni bruto prihod prema uprosječenom najmu			181,32
<b>Godišnji bruto prihod</b>			<b>2.175,82</b>
Rizik gubitka najamnine	8,00 %		174,07
Troškovi investicijskog održavanja	15,00 €/m <sup>2</sup> NKP		183,15
Modernizacija	2,50 % NV		183,15
Ukupni troškovi gospodarenja	24,84 %		540,37
Ukamaćivanje vrijednosti zemljišta	7,50 %		351,18
<b>Godišnji netto prihod nekretnine</b>			<b>1.635,46</b>
Stopa kapitalizacije	7,50 %		
Ostatak održivog vijeka korištenja (OOVK)	45 godina		
q	1,075		
Multiplikator	12,81		
Yield Brutto	10,38 %		
Udio vrijednosti građevine			<b>20.952,03</b>
Udio vrijednosti zemljišta			<b>4.682,41</b>
Potencijali ili odbici			<b>0,00</b>
<b>VRIJEDNOST NEKRETNINE (€) :</b>			<b>20.952,03</b>
<b>Pokazatelj vrijednosti nekretnine :</b>			<b>1.715,97 €/m<sup>2</sup>NKP</b>

<b>VRIJEDNOST NEKRETNINE PRIHODOVNOM METODOM:</b>	<b>20.952,03 €</b>
---	--------------------

U iskazanoj tržišnoj vrijednosti nije sadržan porez na dodanu vrijednost (PDV)

#### 8.4. Rekapitulacija vrijednosti nekretnine

PRIHODOVNA VRIJEDNOST POSLOVNOG PROSTORA L20	€	20.952,03
<b>PRIVREMENA VRIJEDNOST</b>		<b>20.952,03 €</b>

#### 8.5. 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.

S obzirom na lokaciju, stanje i funkcionalnost nekretnine, ponudu i potražnju takve vrste nekretnina na tržištu, određuje se koeficijent prilagodbe privremene vrijednosti tržišnoj:

$$Kt = 1,00$$

PRIVREMENA VRIJEDNOST	€	20.952,03
KOEFICIJENT PRILAGODBE TRŽIŠTU	Kt	1,00
<b>TRŽIŠNA VRIJEDNOST NEKRETNINE</b>		<b>20.952,03 €</b>