

IZRAČUN TRŽIŠNE VRIJEDNOSTI NEKRETNINE PRIHODOVNOM METODOM

POSLOVNI PROSTOR

OBILJEŽJA PROCJENIVANE NEKRETNINE

Dan vrednovanja	Cjenovni blok	Lokacija	Ulica	Površina [m ²]
12.6.2019.	Stari Remetinec	Stari Remetinec	Remetinečki gaj 27a	145,30

OBILJEŽJA POREDBENIH NEKRETNINA

Redni broj transakcije	Cjenovni blok	Datum ugovora	Cijena zakupa [€]	Površina [m ²]	Poredbeni pokazatelj [€/m ²]
	Stari Remetinec				
1	Stari Remetinec	19.7.2018.	800	67,25	11,9
2	Lanište	9.12.2015.	1.500	195,00	7,7
3	Stari Remetinec	1.10.2016.	399	51,37	7,8

MEĐUVREMENSKO IZJEDNAČENJE

Redni broj transakcije	Cjenovni blok	Datum ugovora	Bazni indeks na dan sklapanja ugovora o zakupu	Bazni indeks na dan vrednovanja	Korekcijski faktor	Međuvremenski izjednačena cijena zakupa [€/m ²]	Odstupanje od prosječne vrijednosti
	Stari Remetinec						
1	Stari Remetinec	19.7.2018.	118,96	119,82	1,01	12,0	14,9%
2	Lanište	9.12.2015.	98,62		1,21	9,3	-9,1%
3	Stari Remetinec	1.10.2016.	100,56		1,19	9,3	-10,1%

PROSJEK: 10,2
MEDIAN: 9,3

Postupkom međuvremenskog (intertemporalnog) izjednačenja cijene zakupa poredbenih nekretnina svode na datum, odnosno dan vrednovanja, a isto se provodi pomoću indeksnih nizova koje se objavljuju u službenim Publikacijama Državnog statističkog zavoda Republike Hrvatske:

- indeksni nizovi (bazni indeksi) su nizovi kojima se prate promjene općih vrijednosnih odnosa na tržištu nekretnina tako da se prosječan odnos cijene nekretnine nekog obuhvaćenog razdoblja stavi u odnos s cijenama nekretnina iz baznog razdoblja s indeksnim brojem 100.

Na taj se način preračunava razlika u konjunkturi do koje dolazi zbog promjena općih vrijednosnih odnosa na tržištu nekretnina tijekom vremena.

INTERKVALITATIVNO IZJEDNAČENJE

Redni broj transakcije	Cjenovni blok:		Koeficijenti za preračunavanje					Ukupni koeficijent preračunavanja [k _p]		
	Stari Remetinec		Mikrolokacija	Vrsta zgrade (stara, moderna,...)	Tlocrtni oblik i veličina prostora	Položaj u zgradi (etaža, pristup,...)	Ostalo			
1	Stari Remetinec	→	1,00	→	1,00	→	1,00	→	1,00	1,00
2	Lanište	→	1,00	→	1,00	→	1,00	→	1,00	1,00
3	Stari Remetinec	→	1,00	→	1,00	→	1,00	→	1,00	1,00
predmetna nekretnina		→	1,00	→	1,00	→	1,00	→	1,00	1,00

Postupkom interkvalitativnog izjednačenja se preračunava razlika u vrijednosti cijena zakupa poredbenih nekretnina do kojih dolazi zbog razlika u njihovim kvalitativnim obilježjima u odnosu na predmetnu nekretninu (odstupanja u kakvoći) pomoću koeficijenata za preračunavanje, odnosno prema važećem Pravilniku:

- koeficijenti za preračunavanje su koeficijenti pomoću kojih se preračunavaju razlike u vrijednosti istovrsnih nekretnina zbog odstupanja u njihovim obilježjima
- odstupanja u kakvoći su razlike između obilježja poredbenih nekretnina koja utječu na vrijednost nekretnine.

Prema čl. 4 Pravilnika, poredbene nekretnine pokazuju dovoljnu podudarnost, budući da su nakon provedenog međuvremenskog i interkvalitativnog izjednačenja:

- pojedinačna odstupanja cijena zakupa su manja od $\pm 40\%$ od prosječne cijene zakupa poredbenih nekretnina;
- pojedinačna odstupanja cijena zakupa su manja od \pm dvostrukog standardnog odstupanja od prosječne cijene zakupa poredbenih nekretnina (pravilo 2σ).

STATISTIČKA OBRADA

Redni broj transakcije	Cjenovni blok:	Međuvremenski izjednačena jedinična cijena zakupa [€/m ²]	Ukupni koeficijent preračunavanja [kp]	Međuvremenski i interkvantilativno izjednačena cijena zakupa [€/m ²]	Relativno odstupanje od prosjeka [%]	Apsolutno odstupanje od prosjeka	Kvadrat odstupanja (apsolutnih)
	Stari Remetinec						
1	Stari Remetinec	12,0	1,00	12,0	17,50%	1,78	3
2	Lanište	9,3	1,00	9,3	8,35%	0,85	1
3	Stari Remetinec	9,3	1,00	9,3	9,15%	0,93	1

SUMA:	30,6	5
MEDIJAN:	9,3	2
PROSJEK:	10,2	

standardno odstupanje 2,19 23,39%

PRAVILO 2σ ("dva sigma") (+/-) kao granica pojedinačnog apsolutnog odstupanja

PRERAČUNAVANJE POSEBNIH ODSUPANJA PROCJENJIVANE NEKRETNINE

Procijenjena vrijednost [€/m ²]	Opis odstupanja [€/m ²]					koeficijent prilagodbe	Korigirana jedinična cijena [€/m ²]
	stanje održavanja	građevinske štete	građevinski popravci	zastarjelost	dovršenost		
10,2	0	0	0	0	0	0%	10,2

POSEBNA ZNAČAJNA OBILJEŽJA PROCJENJIVANE NEKRETNINE

Posebna značajna obilježja procjenjivane nekretnine su obilježja koja značajno utječu na vrijednost nekretnine i koja se mogu pojaviti vezano uz obilježja nekretnine, a primarno obuhvaćaju gospodarsku zastarjelost, natprosječno stanje održavanja, građevinske nedostatke, građevinske štete, svojstvo kulturnog dobra ili zaštićenog prirodnog dobra i značajna odstupanja prihoda koji se mogu postići na tržištu.

Procijenjena tržišna vrijednost umanjuje se zbog odbitaka, a sukladno odredbama čl. 61., st. 2. Pravilnika o metodama procjene vrijednosti nekretnina (NN 105/15) (u daljnjem tekstu Pravilnik), u kojima se navodi "Građevinske štete nastaju vanjskim djelovanjem. U građevinske štete ubrajaju se zapušteno tekuće održavanje, napuknuća, štete prouzročene vodom, bolesti drveta, djelovanjem štetočina. Građevinske štete mogu nastupiti i kao posljedica građevinskih nedostataka".

Procjena tržišnih troškova građevinskih, obrtničkih i instalaterskih radova dobivena je analizom javno dostupnih podataka, pokazatelja troškova gradnje Hrvatske komore arhitekata, Standardne kalkulacije IGH... Popis potrebnih radova iskazan je isključivo temeljem vizualnog pregleda (dokaz: fotodokumentacija u prilogu ovog Procjembenog elaborata), te su moguća odstupanja nakon provedbe dubinskog snimanja konstrukcije i instalacija, kao i primjene razornih metoda ispitivanja.

Iskazani opis pojedine stavke odnosi se na potpuno dovršenje pojedinih radova, odnosno uključuje sav materijal, dobavu i montažu i/ili ugradnju, te sve pregradnje koje su nužne za izvedbu pojedine vrste radova, a da se predmetna nekretnina dovede u funkcionalno stanje. Radove navedenih stavki potrebno je izvesti sukladno svim pravilima struke i preporuci proizvođača materijala i/ili opreme.

opis stavke	učešće [%]	postotak od učešća	potrebno za funkcionalno stanje [%]
konstrukcija:	zemljani radovi		
	armiranobetonski radovi	5,40%	0,00%
	zidarski radovi	30,59%	0,00%
	vanjska stolarija	10,77%	0,00%
konstrukcija ukupno:		3,67%	100,00%
obrtnički radovi:	fasaderski radovi	50,43%	7,28%
	krovopokrivački radovi	6,87%	0,00%
	limarski radovi	1,58%	0,00%
	bravarski radovi	0,62%	0,00%
	izolaterski radovi	1,87%	0,00%
obrtnički radovi ukupno:		1,32%	50,00%
		12,26%	5,38%
završni radovi:	žbukanje (uklj. i lič. radove)	5,62%	50,00%
	keramičarski radovi	3,87%	50,00%
	podopolagački radovi	4,20%	50,00%
završni radovi ukupno:		4,20%	50,00%
		13,69%	50,00%
instalaterski radovi:	elektroinstalacije	4,50%	80,00%
	instalacije vodovoda i kanalizacije	8,96%	80,00%
	instalacije centralnog grijanja	6,79%	80,00%
	klimatizacija	1,20%	0,00%
	instalacije plina	2,17%	0,00%
instalaterski radovi ukupno:		23,62%	68,59%
sveukupno:		100,00%	27,38%

etalonska cijena građenja [kn/m ²]	postotak od učešća	umanjenje [kn/m ²]	umanjenje - bez PDV-a [kn/m ²]	ukupno umanjenje [kn]	ukupno umanjenje - bez PDV-a [kn]
6.000,00	27,38%	1.642,50	1.314,00	238.655,25	190.924,20
etalonska cijena građenja [€/m ²]	postotak od učešća	umanjenje [€/m ²]	umanjenje - bez PDV-a [€/m ²]	ukupno umanjenje [€]	ukupno umanjenje - bez PDV-a [€]
809,65	27,38%	221,64	177,31	32.204,48	25.763,58

IZRAČUN UKUPNOG PRIHODA

Površina posl. prostora (m ²)	Tržišna vrijednost najma (eur/m ²)	Najamnina (eur)	
		mjesečna	godišnja
145,30	10,20	1.482	17.780

IZRAČUN ČISTOG PRIHODA

Troškovi gospodarenja				Ukupni troškovi gospodarenja nekretninom	Čisti godišnji prihod
Troškovi upravljanja	Troškovi održavanja	Rizik gubitka najamnine	Pogonski troškovi		
(% prihoda)	(eur/m ²)	(% prihoda)	(eur/m ²)	(eur)	(eur)
5,0%	6,0	18,0%	5,0	5.688	12.092
				32%	

IZRAČUN MULTIPLIKATORA

Godina procjene	2019	g.
Godina izgradnje / prosječna starost	1995	g.
Starost zgrade G	24	god
OVK	100	god
Relativna starost $R_s = G/OVK$	0,24	24%
Faktor korištenja FK	3,0	
OOVK	50%	50
		god
kamatna stopa: (4,50 - 6,0 %)		6,00%
položaj nekretnine		0,75%
kvaliteta građevine (iskoristivost, trajnost, atraktivnost...)		0,75%
gospodarska situacija		0,00%
razvojni potencijela		0,00%
korigirana kamatna stopa:		7,50%
Multiplikator	12,97	

Matrica	
A	3
B	2
C	2

orijentacijska kamatna stopa sukladno prilogu 13. Pravilnika
 loš do dobar, povećani rizici
 loša
 prosječna
 ne postoji

Kapitalizirani čisti godišnji prihod **156.891 eur**

TRŽIŠNA VRIJEDNOST NEKRETNINE - PRIVREMENA **156.891 eur**

poredbeni pokazatelj 1.079,78 eur/m²

PRILAGODBA TRŽIŠNOJ VRIJEDNOSTI

Privremena jedinična vrijednost (eur/m ²)	Opis odstupanja (eur/m ²)					Ukupna odstupanja	Tržišna vrijednost (eur)
	stanje održavanja	građevinske štete	građevinski popravci	zastarjelost	dovršenost		
1.080	0	0	177,31	0	0	902	131.128

TRŽIŠNA VRIJEDNOST **131.128 eur**

zaokruženo

971.738 kn

972.000 kn

Procjenjena nova građevinska vrijednost nekretnine iznosi : 90.000 €

ZAKLJUČAK

Tržišna vrijednost predmetnih nekretnina, a u svemu prema činjeničnom stanju utvrđenom na licu mjesta i kako je naprijed navedeno, zaključno s mjesecom lipnjem 2019. godine, iznosi:

972.000 kn

131.128 €

1 € = 7,410623 kn (prema srednjem tečaju HNB na dan izrade elaborata)

Navedena tržišna vrijednost predstavlja poreznu osnovicu za obračun PDV-a ili poreza na promet nekretnina (ovisno o poreznom statusu isporučitelja i nekretnine) ukoliko dođe do prodaje ili preuzimanja nekretnine.

Navedena cijena predmetne nekretnine, uz uvjet da se prodaje kao cjelina i uz adekvatne marketinške alate, pretpostavlja mogućnost trgovanja istom između stranaka slobodne volje i bez prisile u istim ili sličnim uvjetima na slobodnom tržištu, u razdoblju do tri mjeseca. Iskazana tržišna vrijednost predstavlja osnovicu za obračun PDV-a ili poreza na promet nekretninama (ovisno o poreznom statusu naručitelja i nekretnine u trenutku transakcije).

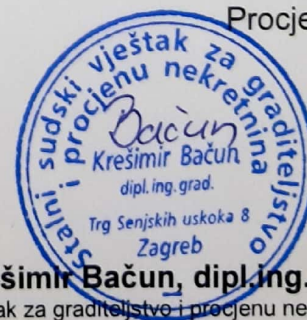
Izjava vještaka

Procjembeni elaborat izrađen je u skladu s odredbama Zakona o procjeni vrijednosti nekretnina (NN 78/2015) i Pravilnika o metodama procjene vrijednosti nekretnina (NN 105/2015), kao i svim važećim zakonima i propisima te pravilima struke, a u dobroj vjeri i najboljem znanju.

Djelujem kao neovisna stranka te moja naknada ni na koji način ne ovisi o zaključcima o vrijednosti. Vještak ne garantira niti snosi odgovornost za eventualne netočnosti predočenih i pribavljenih podataka korištenih za izradu ovog elaborata.

Zagreb, lipanj 2019.

Procjenitelj:



Krešimir Bačun, dipl.ing.građ.

sudski vještak za graditeljstvo i procjenu nekretnina

Broj: 4 Su-558/18-4 - Županijski sud

- Prilog 1 – Izvadak iz zemljišne knjige
- Prilog 2 – Posjedovni list



REPUBLIKA HRVATSKA

Općinski sud u Novom Zagrebu
ZEMLJIŠNOKNJŽNI ODJEL NOVI ZAGREB
Stanje na dan: 28.05.2019. 23:38

Verificirani ZK uložak

Katastarska općina: 9996, BLATO NOVO

Broj ZK uložka: 50965

Broj zadnjeg dnevnika: Z-3413/2019

ETAŽNO VLASNIŠTVO S NEODREĐENIM OMJERIMA

Aktivne plombe:

IZVADAK IZ ZEMLJIŠNE KNJIGE

POSEBNI IZVADAK: SUVLASNIČKI UDIO REDNI BROJ: 26 (OSTALO KAO NEPOTREBNO IZOSTAVLJENO)

A

Posjedovnica
PRVI ODJELJAK

Rbr.	Broj zemljišta (kat. čestice)	Oznaka zemljišta	Površina			Primjedba
			jutro	čhv	m2	
1.	1054	STAMBENA ZGRADA REMETINEČKI GAJ 27A, 27B, 27C		221	794	
		UKUPNO:		221	794	

DRUGI ODJELJAK

Rbr.	Sadržaj upisa	Primjedba
	Zaprimljeno 21.06.2010.g. pod brojem Z-31584/2010	
2.1	ZABILJEŽBA, temeljem čl.174. i čl.175. Zakona o gradnji zabilježuje se da je za stambenu zgradu Remetinečki Gaj 27A, 27B, 27C sagrađenu na čestici broj 1054 k.o. Klara, priložena Dozvola za upotrebu Grada Zagreba, Općina Novi Zagreb, Sekretarijat za građevinarstvo komunalne i stambene poslove, odsjek za građevinarstvo i urbanizam Broj UP/I-05/3-1043/7-1976 od 15.04. 1976. godine	

B

Vlastovnica

Rbr.	Sadržaj upisa	Primjedba
	26. Suvlasnički dio s neodređenim omjerom ETAŽNO VLASNIŠTVO (E-25) poslovni prostor u razizemlju u površini od 145,30 m2, Remetinečki Gaj 27a, koji dio je neodvojivo povezan sa odgovarajućim suvlasničkim dijelom cijele nekretnine koji je jednako velik kao i ostali dijelovi	
	IVAKS D.O.O. ZA POSLOVNE USLUGE, OIB: 34158233057, LOJENOV PRILAZ 2, 10000 ZAGREB	
26.3	Zaprimljeno 30.01.2019.g. pod brojem Z-1984/2019 ZABILJEŽBA, OTVARANJE STEČAJNOG POSTUPKA, RJEŠENJE TRGOVAČKOG SUDA U ZAGREBU, STALNA SLUŽBA U KARLOVCU POSL.BR: 1 ST-288/2018. 25.01.2019, nad IVAKS d.o. o., OIB:34158233057, Lojenov prilaz br.2, Zagreb	na 26 (26.2)
26.4	Zaprimljeno 15.02.2019.g. pod brojem Z-3413/2019 ZABILJEŽBA, PRIGOVOR, protustranke "Ivaks" d.o.o. Lojenov prilaz br.2, Zagreb zastupano po direktoru Alić Ismetu protiv ovosudnog rješenja od 31.siječnja 2019.g. posl.br.Z-1984/19.	na 26 (26.3)

Katastarska općina: 9996, BLATO NOVO

IZVADAK IZ ZEMLJIŠNE KNJIGE

Verificirani ZK uložak

Broj ZK uložka: 50965

ETAŽNO VLASNIŠTVO S NEODREĐENIM OMJERIMA

POSEBNI IZVADAK

C

Teretovnica

Rbr.	Sadržaj upisa	Iznos	Primjedba
Tereta nema!			

Potvrđuje se da ovaj izvadak odgovara stanju zemljišne knjige na datum 28.05.2019.



REPUBLIKA HRVATSKA
GRAD ZAGREB
GRADSKI URED ZA KATASTAR I GEODETSKE POSLOVE

NESLUŽBENA KOPIJA

Stanje na dan: 28.05.2019. 23:38

PRIJEPIS POSJEDOVNOG LISTA

Katastarska općina: BLATO (Mbr. 335371)

Posjedovni list: 1784

Udio	Prezime i ime odnosno tvrtka ili naziv, prebivalište odnosno sjedište upisane osobe	OIB
1/1	"NOVOGRADNJA" D.D. - U STEČAJU, RADNIČKA CESTA 198, ZAGREB, HRVATSKA	44740876796

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
		1047/2	REMETINEČKI GAJ ZGR.BR.26 A,B,C,D, Zagreb, Remetinečki gaj 26C, 26A, 26B, 26D	820 820	44		
		1054	REMETINEČKI GAJ STAMB.ZGR.27 A,B,C, Zagreb, Remetinečki gaj 27C, 27A, 27B	794 794	44		
		2187	DONAŠČICA ORANICA	9124 9124	64		
		2219	POŽARINA ORANICA	2468 2468	64		
Ukupna površina katastarskih čestica				13206			

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



