



REPUBLIKA HRVATSKA

**MINISTARSTVO GRADITELJSTVA
I PROSTORNOGA UREĐENJA**

10000 Zagreb, Ulica Republike Austrije 20
Tel: 01/ 3782 444 Fax: 01/ 3772 822

KLASA: 371-01/18-01/165

URBROJ: 531-04-1-18-2

Zagreb, 15. ožujak 2018.

**GRAD ZAGREB
GRADSKI URED ZA IMOVINSKO-
PRAVNE POSLOVE I IMOVINU GRADA
Procjeniteljsko povjerenstvo
10 000 Zagreb, Vodnikova 14**

PREDMET: stanovi u vlasništvu Grada Zagreba,
- uputa o procjeni vrijednosti, daje se

Poštovani,

dana 7. ožujka 2018. godine održan je sastanak u prostorijama Ministarstva graditeljstva i prostornoga uređenja sa predstavnicima procjeniteljskog povjerenstva i stručne službe Grada Zagreba na temu procjembenih elaborata za stanove u vlasništvu Grada Zagreba, koji dolaze na mišljenje o usklađenosti sa Zakonom o procjeni vrijednosti nekretnina (NN br.: 78/15 – dalje u tekstu Zakon) povjerenstvu nadležnom za područje Grada Zagreba. Nakon sastanka je dogovoreno da će se, prisutnim predstavnicima Grada Zagreba, proslijediti upute vezane za izradu procjembenih elaborata za stanove koje koriste i u kojima žive osobe sa statusom zaštićenog najamoprimca (I) te za stanove koje koriste i u kojima žive osobe koje nemaju taj status (II).

Slijedom iznesenog, vezano za uputu u smislu prihvatljivih procjembenih elaborata prema članku 5. stavku 1. Zakona, procjembeni elaborat je dokument kojim se procjena vrijednosti nekretnina jasno i transparentno prezentira u pisanom obliku, a obuhvaća nalaz i mišljenje stalnoga sudskog vještaka za procjenu nekretnina ili procjenu stalnoga sudskog procjenitelja. Nadalje, odredbom u stavci 5. tog istog članka propisano je da se svaki odabir parametara korištenih u procjeni vrijednosti nekretnina obvezno obrazlaže u procjembenom elaboratu.

Također, odredbom članka 9. stavka 2. Zakona propisano je da je procjenitelj dužan poslove za koje je ovlašten obavljati stručno, neovisno i nepristrano, te iznijeti sve okolnosti koje dovode u pitanje njegovu nepristranost ili moguć sukob interesa. Procjenitelj potpisuje izjavu o nepristranosti i neovisnosti koja je sastavni dio procjembenog elaborata. Nadalje, sukladno odredbi u stavci 3. istog članka, ako se radi o obilježjima nekretnine čiji utjecaj prelazi granice kompetencija procjenitelja, isti je dužan u okviru izrade procjembenog elaborata uključiti

specijaliziranog stručnjaka za pojedina pitanja, a prema odredbi stavka 4. u istom članku procjenitelj je dužan procjembeni elaborat izraditi točno i u skladu s propisima i pravilima struke.

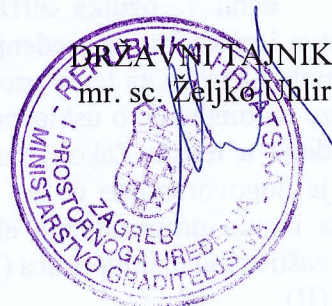
Nastavno na navedeno, napominjemo da su elementi procjembenog elaborata te oblik i sadržaj propisani člankom 67. i člankom 68. Pravilnika o metodama procjene vrijednosti nekretnina (NN br.: 79/14. i 105/15.)

Ujedno skrećemo pozornost na odredbu članka 12. stavak 1. podstavak 3. Zakona kojom je propisano da procjeniteljsko povjerenstvo pri županiji, Gradu Zagrebu odnosno velikom gradu daje mišljenje o usklađenosti izrađenih procjembenih elaborata s odredbama istog na zahtjev jedinica lokalne i područne (regionalne) samouprave, za svoje potrebe.

U privitku ove upute o procjeni vrijednosti stanova u vlasništvu Grada Zagreba, priložena su dva (2) ogledna primjera za procjenu vrijednosti stana s osobom u statusu zaštićenog najmoprimca (I) odnosno stana sa osobom koja nema taj status (II). Priloženi primjeri su predloženi kao teoretski i ogledni, a u stvarnoj procjeni vrijednosti pojedine nekretnine potrebno je argumentirati i obrazložiti svaki navedeni podatak (zatražiti i dobiti ga od nadležne stručne službe, izračunati ili koristiti javne provjerene službene podatke). Upute, sa priloženim oglednim primjerima I i II, potrebno je proslijediti procjeniteljima, stručnoj službi i povjerenstvu na znanje i korištenje.

U uputi su navedene odredbe Zakona koje se odnose na način i postupak procjene vrijednosti predmetnih nekretnina, a raspolaganje tim nekretninama u vlasništvu Grada Zagreba definirano je i određeno posebnim zakonskim propisima.

S poštovanjem,



Na znanje:

Služba za vrednovanje nekretnina Grada Zagreba,
10 000 Zagreb, Vodnikova 14

Privitak: kao u tekstu.

I. Ogledni primjer procjene vrijednosti stana sa zaštićenim najmoprimcem

PODATCI:

R.BR.	STAVKA	IZNOS	OPIS
1.	starost zgrade	90 godina	
2.	površina stana	50,00 m ²	
3.	starost zaštićenog najmoprimca	72 godine	
4.	očekivano trajanje života muške osobe od 72 god.	9,78 godina (zaokruženo na 10 godina)	iz Tablica aktuarske matematike (NN 17/13), Tablica I. – e_{072}
5.	prosječna trž. najamnina za stan sličnih obilježja	45,00 kn/m ² mjesečno	≈ 6,00 €/m ² mjesečno
6.	mjesečna trž. najamnina stana	$45,00 \times 50,00 =$ $= 2.250,00$ kn/mjesečno	≈ 300,00 €/m ² mjesečno
7.	zaštićena najamnina	2,70 kn/m ²	
8.	godišnji iznos zaštićene najamnine	$50,00 \times 2,70 \times 12 =$ $= 1.620,00$ kn/godišnje	
9.	Multiplikator M za predvidivi ostatak održivog vijeka korištenja stana	8,11	za n = 10 godina i p = 4 % Prilog 14. Pravilnika o metodama procjene vrijednosti nekretnina (NN 105/15)
10.	diskontirana zaštićena najamnina	$1.620,00 \times 8,11 =$ $= 13.138,20$ kn	primjena multiplikatora M
11.	porez i prirez na dohodak od imovine	0,12	12% godišnje
12.	vrijednost poredbene nekretnine (stana)	10.500,00 kn/m ²	iz Zbirke kupoprodajnih cijena (ZKC)
13.	vrijednost potrebnih radova na uređenju stana	2.405,06 kn/m ²	- potrebno uređenje stana nakon preuzimanja
14.	ukupna vrijednost potrebnih radova na uređenju stana	$2.405,06 \times 50,00 =$ $= 120.253,00$ kn	- potrebna pojedinačna ocjena vještaka i izračun prema SKR

IZRAČUN:

1. Godišnja zaštićena najamnina:	$2,70 \times 50,00 \times 12$	$= 1.620,00$ kn
2. Neto hladna najamnina godišnje (NHN):	$45,00 \times 50,00 \times 12$	$= 27.000,00$ kn
Izmakla neto hladna najamnina godišnje (INH):	$27.000,00 - 1.620,00$	$= 25.380,00$ kn

Troškovi gospodarenja:

1. Troškovi upravljanja (2% INH):	507,60 kn
2. Rizik od gubitka najamnine (2% INH):	507,60 kn
3. Troškovi održavanja (15% INH):	3.807,00 kn

Porez:

1. Porez (12% INH):	3.045,60 kn
Ukupno:	7.867,80 kn

Izmakli čisti prihodi godišnje: $25.380,00 - 7.867,80 = 17.512,20 \text{ kn}$
 Multiplikator M (za $n = 10$ god. i $p = 4\%$): $8,11$
Prilagodba zbog izmaklih čistih prihoda (1): $17.512,20 \times 8,11 = 142.023,94 \text{ kn}$

Troškovi uređenja stana (točka r.br. 14. u tablici): **120.253,00 kn**
 Faktor diskontiranja za $n = 10$ god. i $p = 4\%$: $0,6756$
Prilog 8. Pravilnika (NN 105/15)
Prilagodba zbog troškova uređenja stana (2): $120.253,00 \times 0,6756 = 81.242,93 \text{ kn}$

Vrijednost poredbenog stana ($10.500,00 \text{ kn/m}^2 \times 50,00 \text{ m}^2$): **525.000,00 kn**
 Ukupno prilagodbe (1) i (2): $142.023,94 + 81.242,93 = 223.266,87 \text{ kn}$
Tržišna vrijednost stana: $525.000,00 - 223.266,87 = 301.733,13 \text{ kn}$

NAPOMENA: Ovaj primjer je teoretski, a u stvarnoj procjeni potrebno je argumentirati svaki navedeni podatak (dobiti ga od stručne službe, izračunati ili koristiti javne provjerene podatke).

II. Ogledni primjer procjene vrijednosti stana s bespravnim korisnikom

PODATCI:

R.BR.	STAVKA	IZNOS	OPIS
1.	starost zgrade	90 godina	
2.	površina stana	50,00 m ²	
3.	očekivano trajanje postupka iseljenja	2 godine	paušalni podatak, stvarni podatak potrebno je zatražiti od stručne službe
4.	prosječna trž. najamnina za stan sličnih obilježja	45,00 kn/m ² mjesečno	≈ 6,00 €/m ² mjesečno
5.	mjesečna trž. najamnina stana	$45,00 \times 50,00 = 2.250,00 \text{ kn/mjesečno}$	≈ 300,00 €/m ² mjesečno
6.	Multiplikator M za očekivano trajanje postupka iseljenja	1,89	za $n = 2$ godine i $p = 4\%$ <i>Prilog 14. Pravilnika o metodama procjene vrijednosti nekretnina (NN 105/15)</i>
7.	troškovi postupka iseljenja	2.000,00 kn	paušalni podatak, stvarni podatak potrebno je zatražiti od stručne službe
8.	porez i prirez na dohodak od imovine	0,12	12% godišnje
9.	vrijednost poredbene nekretnine (stana)	10.500,00 kn/m ²	iz Zbirke kupoprodajnih cijena (ZKC)
10.	vrijednost potrebnih radova na uređenju stana	2.405,06 kn/m ²	- potrebno uređenje stana nakon preuzimanja
11.	ukupna vrijednost potrebnih radova na uređenju stana	$2.405,06 \times 50,00 = 120.253,00 \text{ kn}$	- potrebna pojedinačna ocjena vještaka i izračun prema SKR

IZRAČUN:

Neto hladna najamnina godišnje (NHN):	$45,00 \times 50,00 \times 12$	= 27.000,00 kn
Izmakla neto hladna najamnina godišnje (INHN):		= 27.000,00 kn

Troškovi gospodarenja:

1. Troškovi upravljanja (2% INHN):	540,00 kn
2. Rizik od gubitka najamnine (2% INHN):	540,00 kn
3. Troškovi održavanja (15% INHN):	4.050,00 kn

Porez:

1. Porez (12% INHN):	3.240,00 kn
----------------------	-------------

Ukupno:

8.370,00 kn

Izmakli čisti prihodi godišnje:	$27.000,00 - 8.370,00 =$	18.630,00 kn
---------------------------------	--------------------------	--------------

Multiplikator M (za $n = 2$ god. i $p = 4\%$):	1,89
---	------

Prilagodba zbog izmaklih čistih prihoda (1):	$18.630,00 \times 1,89 =$	35.210,70 kn
--	---------------------------	--------------

Troškovi postupka iseljenja:

2.000,00 kn

Troškovi uređenja stana (točka r.br. 11. u tablici):

120.253,00 kn

Faktor diskontiranja za $n = 2$ god. i $p = 4\%$:

0,9246

Prilog 8. Pravilnika (NN 105/15)

Prilagodba zbog troškova uređenja stana

i postupka iseljenja (2):	$2.000,00 + (120.253,00 \times 0,9246) =$	113.185,92 kn
---------------------------	---	---------------

Vrijednost poredbenog stana ($10.500,00 \text{ kn/m}^2 \times 50,00 \text{ m}^2$):	525.000,00 kn
--	---------------

Ukupno prilagodbe (1) i (2):	$35.210,70 + 113.185,92 =$	148.396,62 kn
------------------------------	----------------------------	---------------

Tržišna vrijednost stana:	$525.000,00 - 148.396,62 =$	376.603,38 kn
---------------------------	-----------------------------	---------------

NAPOMENA: Ovaj primjer je teoretski, a u stvarnoj procjeni potrebno je argumentirati svaki navedeni podatak (dobiti ga od stručne službe, izračunati ili koristiti javne provjerene podatke).