

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 <i>Tablica aktuarske matematike (NN 17/13), Tablica I. – e₀₇₂</i> |
| 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 × 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 × 2,70 × 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 % <i>Prilog 14. Pravilnika o metodama procjene vrijednosti nekretnina (NN 105/15)</i> |
| 10. | diskontirana zaštićena najamnina | 1.620,00 × 8,11 = = 13.138,20 kn | primjena multiplikatora M |
| 11. | porez i prerez 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 × 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% INHN): 507,60 kn
2. Rizik od gubitka najamnine (2% INHN): 507,60 kn
3. Troškovi održavanja (15% INHN): 3.807,00 kn

Porez:

1. Porez (12% INHN): 3.045,60 kn

Ukupno: 7.867,80 kn

Izmakli čisti prihodi godišnje: $25.380,00 - 7.867,80 = 17.512,20$ kn

Multiplikator M (za n = 10 god. i p = 4%): 8,11
 Prilagodba zbog izmaklih čistih prihoda (1): $17.512,20 \times 8,11 = 142.023,94$ 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): $120.253,00 \times 0,6756 = 81.242,93$ 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): $142.023,94 + 81.242,93 = 223.266,87$ kn
 Tržišna vrijednost stana: $525.000,00 - 223.266,87 = 301.733,13$ 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. Ogladni 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 godne | 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 | $45,00 \times 50,00 = 2.250,00$ kn/mjesečno | ≈ 300,00 €/m ² mjesečno |
| 6. | Multiplikator M za očekivano trajanje postupka iseljenja | 1,89 | za n = 2 godine i p = 4 % Prilog 14. Pravilnika o metodama procjene vrijednosti nekretnina (NN 105/15) |
| 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 | $2.405,06 \times 50,00 = 120.253,00$ 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 ($10.500,00$ kn/m² × $50,00$ m²): **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).