



Remete 62/A, 10 000 Zagreb
Tel; 091 1261 258, 091 563 92 98
Tel/Fax; 01 2301 783
OIB:22613810691
E-mail: info@forb-nekretnine.com
Web: www.forb-nekretnine.com

Broj elaborata: 115/23
U Zagrebu, ožujak 2023 .

Broj: 4-Su-137/2022
Županijski sud u Zagrebu

PROCJEMBENI ELABORAT
TRŽIŠNE VRIJEDNOSTI NEKRETNINE
potrebe Naručitelja

NARUČITELJ : Omnis Aura d.o.o. u stečaju, OIB:47934205801, Jurišićeva ulica 19, Zagreb



NEKRETNINA : Poslovni prostor br.40 u potkrovlju, koji se sastoji od lokala i sanitarnog čvora, površine 179,04 m², k.č.br.222/2/3, zk.ul.br.9E, pod.ul.br.(E-39), k.o. Čakovec
40000 ČAKOVEC, Katarine Zrinski 2

Izradio: Tihomir Begić, dipl.ing.
Stalni sudski vještak za procjenu nekretnina
Broj: 4 Su-1666/2022
Zagreb, 7.siječanj 2022.



Datum procjene : 22.03.2023.



Republika Hrvatska
Županijski sud u Zagrebu
Trg Nikole Šubića Zrinskog 5
Predsjednik suda

Broj: 4 Su- 137/2022
Zagreb, 17. veljače 2022.

RJEŠENJE

Sudac ovlašten za obavljanje poslova sudske uprave Županijskog suda u Zagrebu, odlučujući o zahtjevu pravne osobe FORB nekretnine d.o.o. (OIB 22613810691), temeljem čl. 126 st. 3. i 4. Zakona o sudovima (NN br. 28/13, 33/15, 82/15, 82/16, 67/18, 126/19, 130/20),

riješio je

I Utvrđuje se da pravna osoba FORB nekretnine d.o.o. sa sjedištem u Zagrebu, Remete 62/A ispunjava uvjete iz čl. 4. Pravilnika o stalnim sudskim vještacima ("Narodne Novine" 38/14, 123/15, 29/16 i 61/19) za obavljanje poslova sudskog vještačenja iz područja **procjene nekretnina**, te se istoj odobrava obavljanje poslova sudskog vještačenja iz navedenog područja na vrijeme od četiri godine.

II Vještačenje će obavljati stalni sudski vještaci zaposleni u navedenoj pravnoj osobi.

Obrazloženje

1. Pravna osoba FORB nekretnine d.o.o., podnijela je zahtjev za odobrenje obavljanja poslova sudskog vještačenja iz područja procjene nekretnina.
2. U prilog zahtjevu pravna osoba Forb nekretnine d.o.o. priložila je Izvadak iz Sudskog registra iz kojeg je vidljivo da je registrirana za djelatnost vještačenja iz područja procjene nekretnina, rješenje Županijskog suda u Zagrebu o imenovanju Tihomira Begića stalnim sudskim vještakom za procjenu nekretnina, potvrdu Hrvatskog zavoda za mirovinsko osiguranje iz koje je vidljivo da je navedeni vještak zaposlen u pravnoj osobi Forb nekretnine d.o.o., te ugovor o osiguranju od odgovornosti za obavljanje poslova sudskog vještačenja za navedenu pravnu osobu.
3. S obzirom na naprijed navedeno ispunjeni su uvjeti iz čl. 4. Pravilnika o stalnim sudskim vještacima, te je riješeno kao u izreci.

Sudac ovlašten za obavljanje
poslova sudske uprave

Vjeran Blažeković



O tome obavijest:

1. FORB nekretnine d.o.o.
2. Ministarstvo pravosuđa i uprave
3. U spis

Republika Hrvatska
Županijski sud u Zagrebu
Trg Nikole Šubića Zrinskog 5
Predsjednik suda

Broj: 4 Su- 137/2022
Zagreb, 17. veljače 2022.

RJEŠENJE

Sudac ovlašten za obavljanje poslova sudske uprave Županijskog suda u Zagrebu, odlučujući o zahtjevu pravne osobe FORB nekretnine d.o.o. (OIB 22613810691), temeljem čl. 126 st. 3. i 4. Zakona o sudovima (NN br. 28/13, 33/15, 82/15, 82/16, 67/18, 126/19, 130/20) i čl. 126 st. 3. i 4. Zakona o sudovima (NN br. 28/13, 33/15, 82/15, 82/16, 67/18, 126/19, 130/20),

riješio je

I Utvrđuje se da pravna osoba FORB nekretnine d.o.o. sa sjedištem u Zagrebu, Remete 62/A ispunjava uvjete iz čl. 4. Pravilnika o stalnim sudskim vještacima ("Narodne Novine" 38/14, 123/15, 29/16 i 61/19) za obavljanje poslova sudskog vještačenja iz područja procjene nekretnina, te se istoj odobrava obavljanje poslova sudskog vještačenja iz navedenog područja na vrijeme od četiri godine.

riješio je

II Vještačenje će obavljati stalni sudski vještaci zaposleni u navedenoj pravnoj osobi.

O tome obavijest:

1. FORB nekretnine d.o.o.
2. Ministarstvo pravosuđa i uprave
3. U spis



O tome obavijest:
1. FORB nekretnine d.o.o.
2. Ministarstvo pravosuđa i uprave
3. U spis

3. POPIS PRIMJENJENIH PROPISA

- * Pravilnik o stalnim sudskim vještacima (NN 28/13; Izmjene i dopune NN 67/18)
- * Zakon o procjeni vrijednosti nekretnina (NN 78/15)
- * Pravilnik o metoda procjena vrijednosti nekretnina (NN 105/15)
- * Zakon o vlasništvu i drugim stvarnim pravima (NN 91/96; 68/98; 114/01; 79/06; 141/06; 146/08; 38/09)
- * Zakon o gradnji (NN 153/13)
- * Zakon o zemljišnim knjigama (NN 91/96;68/98;137/99;114/01;100/04;108/07;152/08;126/10;55/13;60/13)
- * Zakon o državnoj izmjeri i katastru nekretnina (NN 16/07; 124/10; 56/13)
- * Pravilnik o utvrđivanju komunalnog doprinosa (NN 136/06; 135/10; 14/11; 55/12)
- * Uredba o visini vodnog doprinosa (NN 78/10; 76/11; 19/12; 151/13)
- * Odluka o komunalnom doprinosu Grada (službeni glasnik Grada)
- * Bilten Standardne kalkulacije, izdavač IGH
- * Podatak o etalonskoj cijeni građenja (NN100/12)

KORISTENA LITERATURA

Krtalić V (2007)Načela procjene tržišne vrijednosti nekretnina HDSV, Trg M.Marulića 10, Zagreb
Uhlir Z., Majčica B. (2016) Priručnik za procjenu vrijednosti nekretnina.DGIZ, Berislavićeva 1, Zagreb

4. ZADATAK

Na traženja Naručitelja izradena je ova procjena tržišne vrijednosti nekretnine koju čini lokal, izgrađene na k.č.br.1152, k.o. Čakovec, a za interne potrebe Nručitelja.

Naručitelj : Omnis Aura d.o.o. u stečaju, OIB:47934205801, Jurišićeva ulica 19, Zagreb
Nekretnina Poslovni prostor br.40 u potkrovlju, koji se sastoji od lokala i sanitarnog čvora, površine 179,04 m2, k.č.br.222/2/3, zk.ul.br.9E, pod.ul.br.(E-39), k.o. Čakovec
40000 ČAKOVEC, Katarine Zrinski 2
Dan vrednovanja: 22.03. 2023.
Dan kakvoće 22.03. 2023.



6. Predmetna nekretnina se nalazi u naselju Čakovcu, Katarine Zrinski 2. Smeštena je u centru istočno od Perivoja Zrinski, te izlazi na Masarykovu ulicu kojom je povezana s gradom i šire. Naselje ima sve sadržaje društveno-kulturne i trgovačke namjene. Katastarska čestica na kojoj je izgrađena predmetna nekretnina je pravilnog pravokutnog oblika izgrađena kao blok zgrada poslovnog sadržaja.
Predmetni PP je u potkrovlju zgrade.

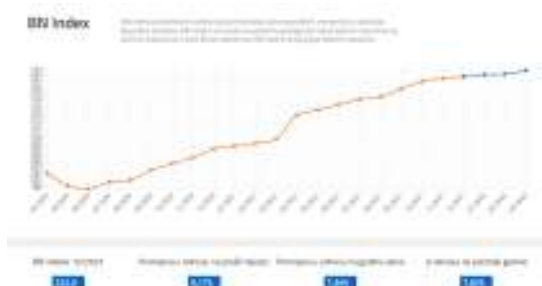
U Prilogu fotodokumentacija predmetne nekretnine.

7. OPĆI VRIJEDNOSNI ODNOSI NA TRŽIŠTU

Nakon vrhunca u cijenama i količini transakcija na tržištu nekretnina u Hrvatskoj koji je zabilježen u periodu 2008-2009, cijene nekretnina, a posebno utrživost, su zabilježili osjetni pad budući da ponuda uvelike nadmašuje potražnju.

Usljed nekretninske i financijske krize koja je uslijedila potražnja od domaćih ali i stranih kupaca je na vrlo niskoj razini i to ponajviše zbog niske likvidnosti na tržištu ali i višegodišnjeg pada BDP-a u RH. Iz tog razloga domaći kupci imaju sve manje raspoloživog iznosa za kupnju i investiranje. Također zbog neizvjesnosti oko oporavka domaće ekonomije te zbog općeg dojma da nije dobro ulagati u nekretnine domaći kupci nisu skloni ulaganjima što posljedično rezultira smanjenom potražnjom za nekretninama i padom cijena.

Strani kupci nekretnina u RH, koji uglavnom dolaze iz zemalja EU, prošli su kroz ekonomsku krizu u svojim domicilnim ekonomijama koje su se u međuvremenu uglavnom oporavile no to nije imalo bitniji utjecaj na prodaju nekretnina u RH te povećanje potražnje po tom osnovu još uvijek nije zabilježen tako da oni nemaju bitniji utjecaj na kretanje cijena nekretnina. Kad se i pojavljuju kao kupci to je uglavnom na tržišno vrlo atraktivnim područjima i atraktivnim nekretninama.



izvor: <http://www.burza-nekretnina.com/statistike>

Gospodarski rast zabilježen u 2018. i 2019. godini pozitivno utječe na potražnju za nekretninama i formiranju cijena istih. Međutim demografski trendovi-isellavanje mladih u inozemstvo umanjuju potražnju osim za POS-ovim novim stanovima.

Kretanje cijena stambenih nekretnina

DZS-ov ZAVOD ZA STATISTIKU		Trimestarne stope promjene, % (prethodno tromjesečje = 100%)					
Godina		Novi stambeni objekti		Postojeći stambeni objekti		Ukupno	
Trimestar		Novi objekti		Postojeći objekti		Ukupno	
Godina		Novi objekti		Postojeći objekti		Ukupno	
2021		Q1		Q2		Q3	
		4,3	0,5	0,0	4,1	-3,1	
		4,8	3,5	4,9	1,2	5,8	
		1,3	1,8	1,3	2,9	0,4	
		3,9	2,3	2,4	3,1	1,4	
2022		Q1		Q2		Q3	
		9,2	4,4	8,5	3,3	8,4	
		0,9	4,2	3,8	2,9	6,4	
		2,6	2,9	4,1	2,8	-0,8	

Prema DZS-a cijene stambenih nekretnina u Hrvatskoj tijekom 2022. godine bilježe pad u odnosu na prethodno tromjesečje. Povećana tržišna aktivnost događa se samo na određenim lokacijama i novim stanovima. Izvanredne okolnosti (potres-pandemija) poremetili tržište!

8. PRIKAZ I ANALIZA PRIBAVLJENIH PODATAKA

Nekretnina: Poslovni prostor br.40 u potkrovlju, koji se sastoji od lokala i sanitarnog čvora, površine 179,04 m², k.č.br.222/2/3, zk.ul.br.9E, pod.ul.br.(E-39), k.o. Čakovec

Lokacija : 40000 ČAKOVEC, Katarine Zrinski 2

Naručitelj: Omnis Aura d.o.o. u stečaju, OIB:47934205801, Jurišićeva ulica 19, Zagreb

Dan kakvoće 22.03.2023.

Dan vrednovanja 22.03.2023.

Osnova procjene : Tržišna vrijednost

Metodologija procjene : Prihodovna metoda

Namjena procjene : Potrebe Naručitelja

Regija Regija 1 - Sjeverna Hrvatska

Županija - tržišna zona 2010 Međimurska županija – zona 1

Tržišni položaj 2. Veliki gradovi u unutrašnjosti + more manje atraktivne lokacije

Z.K. izvadak:

Eizvadak od 20.02.2023.

Općinski sud:

ČAKOVEC

ZEMLJIŠNE KNJIGE				KATASTAR			Površina (m2)
K.O.	Zkul	zčbr	podul	K.O.	kč.br.	pos. List	
ČAKOVEC	9E	222/2/3	E-39	ČAKOVEC	1152	5854	179,04

Opis nekretnine:

Prema priloženom ZK

Površina čest:

179,04 m2

Vlasnik:

zkul

9E

ERSTE& SREIERRKISHE BANK d.d., Zagreb u 1/1

Teret:

IMA, sukladno upisu u ZK

Legalitet:

Nekretnina upisana u ZK i Katastar

Nekretnina ima direktni pristup na JPP

Legalna nekretnina.

Godina gradnje :

1996

Zadnja rekonstrukcija

Onečišćenja

Nisu primjećena i mala je vjerojatnost da postoje

Buka

Nisu uočeni vanjski izvori buke

Klasifikacija nekretnine

2 Nekretnina koju koristi/zausima vlasnik

Alternativna upotreba

Moguća sa većim ulaganjima

Razvoj (dozvole)

-

Napomene :

-

NKP : (m2)

179,04

Tržišna vrijednost :**1.130.000,00**

Kn

ili

149.976,77

€

9. METODA PROCJENE

Sukladno Zakonu o procjeni vrijednosti nekretnina čl 23 propisane su tri metode procjena i to poredbena, prihodovna i troškovna metoda. Izbor metode ovisi o vrsti nekretnine, uzimajući u obzir postojeće običaje u uobičajenom poslovnom prometu kao i druge okolnosti pojedinog slučaja, osobito u odnosu na raspoložive podatke.

POREDBENA METODA je u prvom redu primjerena za procjenu vrijednosti neizgrađenih i izgrađenih zemljišta, a koristi se za procjenu samostojećih, poluugrađenih i ugrađenih obiteljskih kuća, obiteljskih kuća u nizu, stanova, garaža kao i pomoćnih građevina, garažnih parkirnih mjesta i poslovnih prostora. Primjenjiva je ako postoji dovoljan broj (najmanje 3) usporedivih nekretnina, koja imaju dovoljno podudarnih obilježja sa procjenjivanom nekretninom.

TROŠKOVNA METODA je primjerena za utvrđenje troškovne vrijednosti nekretnosti iz troškova vrijednosti građevine i vrijednosti zemljišta. Troškovna vrijednost građevine proizilazi iz troškova gradnje uzimajući u obzir umanjenje vrijednosti zbog starosti građevine. Vrijednost zemljišta se utvrđuje u pravilu Poredbenom metodom.

PRIHODOVNA METODA je metoda u kojoj se tržišna vrijednost nekretnosti utvrđuje stvaranjem prihoda od iste. Tu se posebice misli na najamne i gospodarske nekretnosti, nekretnosti mješovite namjene, poslovne i industrijske nekretnosti. Prihodovna vrijednost izgrađenih zemljišta obuhvaća i vrijednost zemljišta kao i uređaja.

STANJE NEKRETNINE PREMA REZULTATIMA OČEVIDA

Položaj	U naselju
Oblik	Pravilni sa odnosom stranica 1:2 duža stranica uz pristupni put
Topografija terena	Ravan
Infrastruktura	osigurana
Pristup na JPP	Preko pristupnog puta
Namjena zemljišta	M2-pretežito poslovna
Prostorno-planska dok	GUP / DPU / PPU
Dozvole	

Stanje: **Nekretnina je nužno održavana.**

Nekretninu je pregledana 22.03.2023. i napravljen foto zapis u Prilogu.

Nije rađena posebna izmjera nekretnine već smo se služili podacima dostavljenim od strane Naručitelja kao i javno dostupnim podacima iz zemljišnika i katastra.

STANJE OBJEKTA PREMA REZULTATIMA OČEVIDA

PRIKLJUČCI

Vodovod	priključen
Kanalizacija	priključena
Telefon	priključen
El. struja	priključena
Plin	priključen

ZGRADA

Godina gradnje	1996
Katnost	Pr+I+Pk
Temelji	ab
Hidroizolacija poda	da
Termoizolacija poda	da
Nosiva konstr.	ab kostur
Ispuna	opeka
Međukatna konstr.	ab ploča
Krovna k. + pokrov	višestrešni/ab/crijep
Limarija	pocinčana
Pročelje	žbuka/boja
Vanjska stolarija (prozori)	drvo/ staklo
Vanjska stolarija (vrata)	metal/ staklo

Prostorije	lokal i wc
Pregradni zidovi	opeka
Obrada zidova	žbuka/boja/keramika
Obrada podova	keramičke pločice
Unutarnja stolarija	drvena
Grijanje	etažno/plin
Ventilacija	da
Klima	da
Mrežna instalacija	da
Alarm / video nadzor	ne

Stanje: **Nekretnina je kvalitetne gradnje, nužno održavana.**

PRETPOSTAVKE: Ova procjena tržišne vrijednosti pretpostavlja da su sve tvrdnje Naručitelja, po pitanju vlasničkih prava i obveza točne i da ne postoje smetnje koje se ne mogu otkloniti zakonskim putem.

Nacrti, opisi, vlasnička i druga dokumentacija korištena u ovoj procjeni dobavljena je od strane Naručitelja te javno dostupnih institucija (katastar, gruntovnica, geoporatal Grada), te nisu posebno provjeravani.

Vrijednost prezentirana u ovom izvješću temelje se na navedenim pretpostavkama te zbog istih ne preuzimamo odgovornost zbog netočnosti istih.

Naručitelj kao ovlaštena osoba/tijelo je upoznat i suglasan sa metodom i načinom izrade Elaborata. Za sve eventualne sporove po ovom predmetu nadležan je Županijski sud prema Pravilniku o sudskim vještacima. S istim je Naručitelj suglasan.

GEOMETRIJSKI PODACI

NKP

$$\begin{array}{rcl} \text{PP-lokal} & = & \frac{179,04 \text{ m}^2}{179,04 \text{ m}^2} \end{array}$$

$$\text{Brutto korisna površina (BKP)} = \text{NKP} \times 1,1 = 196,94 \text{ m}^2$$

$$\text{Netto korisna površina (NKP)} = 179,04 \text{ m}^2$$

$$\text{Volumen objekta (BV)} \quad \text{zgr} \quad \text{BKP} \times 3,50 \text{ m} = 689,30 \text{ m}^3$$

Sukladno Zakonu o procjeni vrijednosti nekretnina čl 23 propisane su tri metode procjena i to poredbena, prihodovna i troškovna metoda. Izbor metode ovisi o vrsti nekretnine, uzimajući u obzir postojeće običaje u uobičajenom poslovnim prometu kao i druge okolnosti pojedinog slučaja, osobito u odnosu na raspoložive podatke.

Uzimajući u obzir sve činjenice o nekretnini te tržišno dostupne podatke odlučili smo ovu procjenu napraviti Prihodovnom metodom.

Ova metoda zahtjeva analizu niza usporedivih najмова te nekretnina oglašanih za najam na tržištu. Ovaj pristup je zasnovan na podacima sa tržišta ali se zasniva na dostupnost novijih i izravno usporedivih ugovora o najmu koji su javno dostupni u smislu Regulative 575 EU čl 199.

Zamjenska zgrada, u smislu ove procjene, je nova zgrada koja po dimenzijama i namjeni odgovara procjenjivanoj ali je rađena prema važećim standardima i zakonima. Trošak izgradnje zamjenske građevine je ujedno i iznos na koji će se ona osigurati (Nova vrijednost-NV).

Slijedom dostupnih tržišnih podataka, vrsti nekretnine i namjeni procjene istu smo napravili metodom kapitalizacije budućeg prinosa. Neto prinos nekretnine izračunali smo na način da smo od tržišno održivog ukupnog prihoda od najma odbili sve troškove i izračunali NOP. Takav neto prihod kapitalizirali izlaznom stopom kapitalizacije (EY) koja se izračunava iz inicijalne stope (IY) i preostalog vijeka uporabe nekretnine za $TV = NOP/EY$. Analizom tržišta kao i same nekretnine izračun smo temeljili na ulaznim podacima kako slijedi u nastavku uz pretpostavku da svi troškovi funkcioniranja i održavanja prostora tijekom najma idu na teret Najmoprimca.

10. IZRAČUN VRIJEDNOSTI NEKRETNINA

Usporedne nekretnine

Za potrebe ove procjene izvršili smo istraživanje lokalnog tržišta i prikupili podatke iz svih izvora koji su nam bili dostupni. Koristili smo bazu podataka ugovora o najmu apartmana eNekretnina MGIPU-Porezna Uprava. Odabrana je poredbena metoda procjene temeljem stvarnih i realiziranih cijena najma sličnih nekretnina za predmetno područje.

	ID ZKC	površina m2	vrijednost Kn	datum ugovora	Kn/m2	značajno odstupanje
1	1680161	90,27	1.127,59	24.12.2021.	12,49	-
2	1807946	340,17	24.110,40	30.12.2022.	70,88	-
3	1808847	136,00	8.282,35	04.05.2022.	60,90	-
4	1808827	100,00	2.002,98	31.05.2022.	20,03	-
5	1809721	70,79	2.282,66	25.08.2022.	32,25	
6	1809717	141,78	4.948,34	23.01.2022.	34,90	
7	1809900	145,00	3.507,17	04.08.2022.	24,19	
srednja vrijednost					36,52	izlučene



Lokacija poredbenih nekretnina

Izračun vrijednosti

PP = 179,04 m2

PODACI O NEKRETNOSTIMA	Nekretnina	Procjenjivana	Poredba 4	Poredba 5	Poredba 6	Poredba 7	Poredba	Poredba
	Grad	Čakovec	Čakovec	Čakovec	Čakovec	Čakovec	Čakovec	Čakovec
	Lokacija	Čakovec	Čakovec	Čakovec	Čakovec	Čakovec	Čakovec	Čakovec
	Nekretnina	PP	PP	PP	PP	PP	PP	PP
	Izvor podataka	Nalog	e-Nekretnine	e-Nekretnine	e-Nekretnine	e-Nekretnine	e-Nekretnine	e-Nekretnine
	Vrsta podatka	najam	najam	najam	najam	najam	najam	najam
	Datum kupop	1Q2023	2Q2022	2Q2022	1Q2022	3Q2022	1Q2021	4Q2022
	Površina (m2)	179,04		70,79	141,78	145,00		
	Cijena (kn)			2.282,66	4.948,34	3.507,17		
	Cijena po m2		#DIV/0!	32,2	34,9	24,2	#DIV/0!	#DIV/0!
KOEFIJICIENTI ZA PRERAČUNAVANJE	Protok vr.	1Q2023	2Q2022	2Q2022	1Q2022	3Q2022	1Q2021	4Q2022
	DZS indeksi	139,65	140,08	140,08	132,32	139,65		
	Usklađenje		-0,3%	-0,3%	5,5%	0,0%	#DIV/0!	#DIV/0!
	Korekcija po m2		#DIV/0!	32,15	36,82	24,19	#DIV/0!	#DIV/0!
	Odstupanje zbog različit		#DIV/0!	32,15	36,82	24,19	#DIV/0!	#DIV/0!
	Ki	1,00	1,00	1,0	1,0	1,0	1,0	1,0
	KP	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00
	Faktor kor	-	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00
	Vrijednost ukup.(kn)	-	#DIV/0!	32,15	36,82	24,19	#DIV/0!	#DIV/0!
	Ukupno korek		0%	0%	0%	0%	0%	0%
	Korigirana vrijedn. po m2	31,05	#DIV/0!	32,15	36,82	24,19	#DIV/0!	#DIV/0!

11. Odsupanje +/-30% 3,5 18,6 -22,1

Korigirana vrijedn. po m2 nakon izlučenja odstupanja većeg od +/- 30%
--

31,05

ZAKLJUČAK

Odstupanje procjenjivane i poredbenih nekretnina nakon vremenskog i interkavalitativnog izjednačenja je unutar dozvoljenog odstupanja +/-30%

Površina PP

179,04 m2

Vrijednost po m2

31,05 kn/m2

Ulazni podaci

Analizom dostupnih podataka sa tržišta utvrdili smo da se najam poslovnih prostora slične namjene na bliskoj i sličnim lokacijama iznosi 31,05 kn/m2 mjesečno.

Ukupna površina lokal 179,04 m2

Prosječni prihod od najma po m2 mjesečno lokal 31,05 kn

namjena	kol	najamnina	zauzetost	prosjeck	EBP
opis	m2	kn/m2 mj	%	kn/m2mj	kn
apartman	179,04	31,05	100%	31,05	66.716

Tržišna vrijednost**(prihodovna metoda)**

Izračun predvidivog ostatka održivog vijeka korištenja

FK matrica	A	B	C		(U Prilogu)
	2	2	2	odabrano FK = 2	

(Prilog 9 Pravilnika)

starost građevine G	27 god	OVK	80 god
relativna starost G/OVK	34 %	postotak OVK	63 %
		OOVK	50 god

Odabir stope kapitalizacije (IY)				Prilog 13 Pravilnika	
kategorija:	poslovni prostori	4,5%	-	6,0%	5,5 %
prilagođavanje stope kapitalizacije :		položaj			0 %
		kvaliteta građevine			0 %
		rizik naplate			0 %
		gospodarska situacija			0 %
		razvojni potencijal			0 %
		odabrano			5,5 %

Početni prinos (IY)

Poslovna 5,5% - 5,5 %

Preostalo vrijeme korištenja FK= 2 G/OVK= 29% OOVK= 50 god

Efektivni bruto prihod-godišnji (EBP) =				66.715,52 kn	
Troškovi (% EBP)				0	
Ukamaćivanje vrijednosti zemljišta					
Neto operativni prihod-godišnji (NOP) =				66.715,52 kn	
Stopa kapitalizacije-IY (%)		Trajanje uporabe - OOVK		5,5	50
Multiplikator				1,06	
Faktor kapitalizacije - M				16,96	
Izlazna ili stopa nekretnine-EY (%)				5,50%	
Vrijednost ulaganja					
Vrijednost apartmana				1.131.362,41 kn	

TRŽIŠNA VRIJEDNOST NEKRETNINE (TV)	1.131.362,41 kn
---	------------------------

ZAKLJUCAKPovršina nekretnine 179,04 m²Vrijednost po m² 6.319,05 Kn/m²

Tržišna vrijednost 1.131.362,41 Kn ili 1.130.000,00 Kn

Čl68(5) Pravilnika

12. MIŠLJENJE / ZAKLJUČAK

U skladu sa činjenicama i pretpostavkama koje su iznesene u ovoj procjeni a nakon obrade i izračuna z
nekretninu : Poslovni prostor br.40 u potkrovlju, koji se sastoji od lokala i sanitarnog čvora, površine 179,04
m2, k.č.br.222/2/3, zk.ul.br.9E, pod.ul.br.(E-39), k.o. Čakovec

na adresi: 40000 ČAKOVEC, Katarine Zrinski 2

naručitelja: Omnis Aura d.o.o. u stečaju, OIB:47934205801, Jurišićeva ulica 19, Zagreb

Mišljenja smo da je na da 22.03.2023.

- Tržišna vrijednost (TV) :

1.130.000,00	Kn
---------------------	-----------

ili 6.311,44 kn/m2

ili

149.976,77	€
-------------------	----------

ili 837,67 €/m2

Srednji tečaj HNB

1 € = 7,5345 Kn

Tržišna vrijednost nekretnine je procjenjeni iznos za koji bi nekretnina mogla biti razmjenjena na dan vrednovanja, između volje kupca i volje prodavatelja, u transakciji po tržišnim uvjetima nakon prikladnog oglašavanja, pri čemu je svaka strana postupila upućeno, razborito bez prisile.

Procijenjena tržišna vrijednost nekretnine predstavlja vrijednost koju je na dan vrednovanja moguće postići na tržištu te ova vrijednost predstavlja osnovicu za obračun PDV-a ili PPN (poreza na promet nekretnina), ovisno poreznom statusu isporučitelja i nekretnine.

Usluga pružena od strane Procjenitelja je sukladno zahtjevu Naručitelja (Čl.67(2) Pravilnika), sukladno pozitivnim propisima i standardima, te je time uspostavljen poslovno-pravni odnos samo između Naručitelja i Procjenitelja.

Procjenitelj nije osobno zainteresiran za predmet procjene

Naknada procjenitelju ni na koji način ne ovisi o zaključcima vrijednosti

Potvrđujemo da Procjenitelj osobno kao i potpisnik ovog elaborata (pravna osoba) nema nikakve poslovne, pravne, vlasničke, suvlasničke ili slične interese na predmetnoj imovini te da nema nikakve osobne ili poslovne interese vezane uz iznos procijenjene vrijednosti nekretnine.

OVLAŠTENI PROCJENITELJ

TIHOMIR BEGIĆ, dipl.ing.

Stalni sudski vještak za procjenu nekretnine



Za FORB nekretnine doc

P.P.

TIHOMIR BEGIĆ, dipl.ing.



U Zagrebu, ožujak

2023 . godine

13. PRILOZI