

Naručitelj:

Agencija za upravljanje državnom  
imovinom,

Zagreb

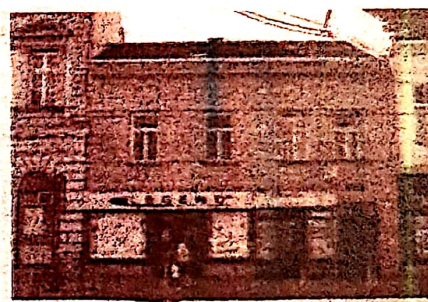
Objekt procijene:

Poslovni prostor,

J.J. Strossmayera 1a,

Osijek

Sadržaj:



Posl. prostor u prizemlju

## NALAZ I MIŠLJENJE

Revizija procijene tržišne vrijednosti

Datum:

Studenj, 2012. godine

Tržišna vrijednost:

44.438,00

EUR

Izradio:

Mladen Ožić, dipl. ing. arh.

**SADRŽAJ:**

1. Općenito o predmetu
2. Procjena vrijednosti nekretnine
3. Ostali prilozi

## 1. OPĆENITO O PREDMETU

Na zahtjev Agencije za upravljanje državnom imovinom Zagreb, I. Lučića 6, u predmetu procjene posl. prostora u Osijeku, J.J. Strossmayera 1a, izrađujem:

## NALAZ I MIŠLJENJE

o procjeni tržišne vrijednosti nekretnine:

### 1. Ulični posl. prostor

#### 1.1. ZADATAK VJEŠTAKA

Prema zahtjevu naručitelja vještak je dobio zadatak da :

1. Razmotri predmet
2. Izvede dokaz procjene tržišne vrijednosti predmetne nekretnine

#### 1.2. OPIS ZATEČENOG STANJA

Dana 02.05.2012. izvršen je očevid na licu mjesta kada su i prikupljeni dostupni podaci. Objekt se nalazi u Osijeku, J. J. Strossmayera 1a, a predmetni poslovni prostor nalazi se u prizemlju ulične zgrade koja se sastoji od prizemlja, kata i nestambenog potkrovlja. Objekt je sagrađen cca 1930. godine, naknadno adaptiran cca 2000.g. i standardno održavan. Posl. prostor ima ugrađene sve instalacije osim plina. Grijanje nema. Iskaz površina daje se u slijedećem dijelu ovoga nalaza. Predmet ovoga nalaza je revizija postojeće procjene na bazi usklađivanja tržišnih uvjeta.

#### 1.3. VLASNIŠTVO I LEGALITET NEKRETNINE, IDENTIFIKACIJA

Objekt je sagrađen na zk.č.br. 1460, k.o. Osijek, a predmetni poslovni prostor upisan je u zk.ul.br. 2162 poduložak 6, kao poslovni prostor površine 35,74 m<sup>2</sup> koji se nalazi u uličnom dijelu zgrade, drugi lijevo od ulaza. Izmjerom i provjerom na licu mjesta navedena površina uzima se kao mjerodavna za potrebe ove procijene.

Pod B u vlasnički list upisana je Republika Hrvatska 1/1.

Identifikacija objekta izvršena je prema k.č.br. i adresi.

Prema starosti, tipologiji objekta i stanju dostupne dokumentacije, može se pretpostaviti da je predmetni objekt legalan.

Predmet ovog Nalaza nije Imovinsko-pravna provjera dokumentacije ili vlasništva predmetne nekretnine.



#### 1.4. OSTALO

Neto korisne površine obračunate su prema standardu HRN U.C2.100 za obračun NKP površina s uračunatim zakonski predviđenim koeficijentima a prema uvidu na licu mjesta.

Potpisani vještak je imao na uvid fotokopije dokumenata.

Prilikom procjene primjenjen je srednji tečaj HNB na dan izrade nalaza.

#### 1.5. POPIS PRIMJENJENIH PROPISA

- 1.5.1. Uputstvo o načinu utvrđivanja građevinske vrijednosti (NN 52/84)
- 1.5.2. Stručni rad: Procjena sadašnje građevinske vrijednosti UDK 624.016.003.12
- 1.5.3. Uredba o načinu utvrđivanja vrijednosti stana (N.N. 1992)
- 1.5.4. Pravilnik o utvrđivanju vrijednosti i kvalitete stana (N.N. 20/87)
- 1.5.5. Normativi za održavanje stambenih zgrada i stanova (Sl.glasnik 30/76)
- 1.5.6. Podaci o etalonskoj vrijednosti građenja (N.N. 01/02)
- 1.5.7. Pravilnik o hrvatskim normama (N.N. 22/96 i N.N. 74/97)
- 1.5.8. Hrvatska norme U.C.2. 100
- 1.5.9. Bilten- Standardne kalkulacije radova u visokogradnji, IGH
- 1.5.10. Službeni glasnici, razni brojevi
- 1.5.11. Podaci Državnog zavoda za statistiku
- 1.5.12. Zakon o građenju
- 1.5.13. Odluka o Prostornom planu
- 1.5.14. Odluka o donošenju GUP-a
- 1.5.15. Ostala stručna literatura i pozitivni propisi, po potrebi

## 1.6. ISKAZ POVRŠINA

## 1.6.1. NETO KORISNA POVRŠINA

OBJEKT: Poslovni prostor				
R.br.	Prostor	Površina	Koeficijent	NKP
	Namjena	m <sup>2</sup>		m <sup>2</sup>
1.	Poslovni prostor	35,74	1,00	35,74
UKUPNO NKP:		35,74		35,74

## 1.6.2. BRUTTO RAZVIJENA POVRŠINA

OBJEKT: Poslovni prostor				
R.br.	Prostor	Površina	Koeficijent	BRP
	Namjena	m <sup>2</sup>		m <sup>2</sup>
1.	Poslovni prostor	35,74	1,25	44,68
UKUPNO BRP:		35,74		44,68

## 1.6.3. OBUJAM OBJEKTA

OBJEKT: Poslovni prostor				
R.br.	Prostor	Površina	Visina prosjek - s konstrukcijom	Obujam
	Opis	m <sup>2</sup>	m	m <sup>3</sup>
1.	Poslovni prostor	35,74	3,40	121,52
UKUPNO OIŽ		35,74		121,52

## PROCJENA GRAĐEVINSKE VRIJEDNOSTI NEKRETNINE

## TROŠKOVNA METODA

## Poslovni prostor

## GRAĐEVINSKA VRIJEDNOST

2.1.1.1.	Površina prostora NKP	35,74	m <sup>2</sup>
2.1.1.2.	Vrijednost novog ekvivalentnog objekta NGV/m <sup>2</sup>	4.500,00	kn/m <sup>2</sup> NKP
2.1.1.3.	Starost objekta (n)-prosjeak	47	godine
2.1.1.4.	Vjerojatna trajnost objekta (N)	120	godina
2.1.1.5.	Odnos konstruktivnih i završnih radova	60/40 %	
2.1.1.6.	Umanjenje za pojedine grupe građevinskih radova (U)		
2.1.1.6.1.	Grubi građevinski radovi, konstrukcija	60 %	
	$U1 = [0,80 \times n/N \times (n+N)/2N] \times 0,60 =$	0,1308	
2.1.1.6.2.	Obrtnički radovi		
	Udio radova (P <sub>2</sub> )	20 %	
	Umanjenje fizičkog stanja upotrebljivosti (u <sub>2</sub> )	50 %	
	$U2 = P2 \times u2 =$	0,1000	
2.1.1.6.3.	Instalacije		
	Udio radova (P <sub>3</sub> )	10 %	
	Umanjenje fizičkog stanja upotrebljivosti (u <sub>3</sub> )	50 %	
	$U3 = P3 \times u3 =$	0,0500	
2.1.1.6.4.	Zatvaranje objekta		
	Udio radova (P <sub>4</sub> )	10 %	
	Umanjenje fizičkog stanja upotrebljivosti (u <sub>4</sub> )	75 %	
	$U4 = P4 \times u4 =$	0,0750	
2.1.1.6.5.	Ukupno umanjeje:	0,3558	
2.1.1.7.	Faktor ukupnog umanjeja $F = (1-U)$	0,6442	

## 2.1.1.8. Sadašnja građevinska vrijednost (SVG)

$$SVG = F \times NGV \times NKP =$$

103.604,01

kn

Po srednjem tečaju HNB (7,55 kn/1EUR)

13.722,38

EUR



## 2.1.2. TRŽIŠNA VRIJEDNOST - POSLOVNI PROSTOR, građevinski dio

Na temelju veličine objekta, njegove starosti, namjene, položaja u mikrolokaciji šireg okoliša i položaja u odnosu na naselje te prometnice kao i na temelju važećih tržišnih vrijednosti procjenjuje se sadašnja tržišna vrijednost nekretnine.

Građevinska vrijednost NGV/m <sup>2</sup>	kn		4.500,00
NKP	m <sup>2</sup>		35,74
Faktor ukupnog umanjenja	F		0,6442
Faktor izgrađenosti	Fi		1,00
Koeficijent položaja	Z		0,50
Koeficijent starosti objekta-prosjek	St	St. od 10 do 50 god.	0,05
Koeficijent korisne površine	Pkp	Pkp do 40 m <sup>2</sup>	0,10
Opće stanje, održavanje	Os	Standardno	0,00
Dodatak za stambene objekte	Ob		0,00
Dodatak za poslovne objekte	Kpos		0,30
Posebni elementi 1	Pos1		0,00
Posebni elementi 2	Pos2	Stanje na tržištu	-0,20
Sadašnja tržišna vrijednost	kn		
PGV = NGV/m <sup>2</sup> x F x Fi x ( 1 + Z + St + Pkp + Os + Ob + Kpos + Dp+Pos1 + Pos2) =			181.307,01

2.1.2.	Sadašnja tržišna vrijednost (PGV)	181.307,01	kn
	Po srednjem tečaju HNB (7,55 kn/1EUR)	24.014,17	EUR

## NAPOMENA:

U ukupnu cijenu objekta ulazi i cijena priključaka, komunalnih doprinosa, vanjskog uređenja, izrade tehničke dokumentacije i nadzora te zemljišta. Ovi podaci su priloženi u slijedećem dijelu nalaza.

Ukupna rekapitulacija vrijednosti iznosi se u točki ZAKLJUČAK.

### VRIJEDNOST PRIKLJUČAKA I DOPRINOSA

Red.br.	Vrsta troška	Cijena	Obujam	Ukupno	
		kn/m3	m3	EUR	kn
1.	Komunalni doprinos	90,00	121,52	1.448,54	10.936,44
2.	Vodni doprinos	15,75	121,52	253,49	1.913,88
3.	Priključci	34.000,00	-	4.503,31	34.000,00
Sveukupno:				6.205,34	46.850,32

### VRIJEDNOST VANJSKOG UREĐENJA I INFRASTRUKTURE

Red.br.	Površina (BRP)	Vrijednost uređenja	Ukupno	
	m2	kn/m2	EUR	kn
1.	44,68	200,00	1.183,44	8.935,00
Ukupno:			1.183,44	8.935,00

### VRIJEDNOST TEHNIČKE DOKUMENTACIJE I NADZORA

Red.br.	Vrsta rada	Ukupno	
	Opis	EUR	kn
1.	Tehnička dokumentacija i nadzor	1.070,00	8.078,50
Ukupno:		1.070,00	8.078,50

### VRIJEDNOST ZEMLJIŠTA

Zk.č. br. 1460, zk.ul.br. 2162, podul. br. 6, k.o. Osijek					
Red.br.	Vrsta troška	Površina	Cijena	Ukupno	
		m2	EUR/m2	EUR	kn
1.	Cijena	44,68	300,00	13.402,50	101.188,88
2.	Priprema	-	-	-	-
3.	Renta	-	-	-	-
Ukupno:				13.402,50	101.188,88



## TROŠKOVNA METODA-Sažetak

1. Posl. prostor, zk.č. br. 1460, zk.ul.br. 2162, podul. br. 6, k.o. Osijek

### 1.1. Rekapitulacija:

1	Neto korisna površina	35,74 m <sup>2</sup>
2	Obujam	121,52 m <sup>3</sup>
3	Sadašnja građevinska vrijednost	103.604,01 kn

### 2. Sadašnja tržišna vrijednost -po troškovnoj metodi

Red.br.	Opis nekretnine	EUR	kn
1.	Posl. prostor-građevinski dio-tržišno	24.014,17	181.307,01
2.	Vrijednost priključaka i doprinosa	6.205,34	46.850,32
3.	Vrijednost tehničke dokumentacije i nadzora	1.070,00	8.078,50
4.	Vrijednost vanjskog uređenja	1.183,44	8.935,00
5.	Vrijednost zemljišta	13.402,50	101.188,88
UKUPNO:		45.875,46	346.359,70

Prosječna cijena nekretnine, EUR/m<sup>2</sup> po troškovnoj metodi:

1.283,59

# 2.7.1. Procjena potencijalnog dohotka

Opis	Površina za iznajmljivanje	Tržišna najamnina EUR/m <sup>2</sup> /mj.	Tržišna najamnina EUR/god.	Najamnina od postoj. ugovora EUR/god.	Potencijalni godišnji brutto prihod
Posl. prostor	35,74	8,00	3.431	0	3.431
<b>Ukupno</b>	<b>35,74</b>		<b>3.431</b>		<b>3.431</b>

## 2.7.2. Procjena vrijednosti nekretnine metodom kapitalizacije dobiti

<b>2.7.2.1. Potencijalni brutto prihod</b>		3.431
Gubici zbog nepopunjenosti kapaciteta i naplate	3,00%	103
		3.328
<b>2.7.2.2. Efektivni Brutto Prihod (EBP)</b>		
A) Troškovi održavanja (% EBP)	2,00%	67
B) Osiguranje	1,00%	33
C) Porez (20%-(A+B+D+E+F))	15,50%	516
D) Najam zemljišta	0,0%	0
E) Marketing (% EBP)	0,50%	17
F) Ostali operativni troškovi (% EBP)	1,00%	33
		666
<b>2.7.2.3. Operativni troškovi ukupno</b>		
Efektivan prihod		2.662
Amortizacija (% EBP)	2,50%	83
		2.579
<b>2.7.2.4. Netto Operativni Prihod (NOP)</b>		
Stopa kapitalizacije		6,00%
Indikator vrijednosti		42.990
Predvidljivi troškovi renoviranja		0
<b>Indikator tržišne vrijednosti u EUR</b>		<b>42.990</b>
	<b>ZAOKRUŽENO</b>	<b>43.000</b>

Prosječna cijena nekretnine, EUR/m2 po metodi kapitalizacije dobiti: **1.203,13**

## 3.0. TRŽIŠNA VRIJEDNOST NEKRETNOSTI-zaključak

Ponderiranjem se utvrđuje tržišna vrijednost predmetnog poslovnog prostora na adresi J.J. Strossmayera 1a, Osijek

Metoda	Vrijednost (€/m <sup>2</sup> )	Ponder (%)	Ponderirana vrijednost (€/m <sup>2</sup> )
A- troškovna	1.283,59	50,00	641,79
B- kapitalizacija dobiti	1.203,13	50,00	601,57
Ukupna vrijednost:			1.243,36

## Tržišna vrijednost nekretnosti

NKP (m <sup>2</sup> )	€/m <sup>2</sup>	Vrijednost (€)	Vrijednost (kn)
35,74	1.243,36	44.437,73	335.504,85

- I. Tržišna vrijednost predmetnog posl. prostora u prizemlju objekta na adresi J.J. Strossmayera 1a, Osijek, koji je sagrađen na zk.č.br. 1460, upisan u zk.ul.br. 2162, podul. br. 6, k.o. Osijek, zaokružena iznosi:

44.438,00 €  
ili  
335.505,00 kn

Nalaz dovršen!

U Zagrebu, 26.11.2012.

Mladen Ožić, dipl.ing.arh.

Mladen Ožić, dipl.ing.arh.  
stalni sudski vještak  
za graditeljstvo  
Vinogradska 6a

VIRTUAL<sup>do.o</sup>  
2 Zagreb