

18. St-1026/17

20ptimilijono  
24.4.18. 182

STALNI SUDSKI VJEŠTAK ZA GRADITELJSTVO I PROCJENU NEKRETNINA

**ZVONKO BENJAK, DIPL. ING. GRAĐ.**

travanj,  
2018.

ZABOK, Pavlovec Zabočki 112a; tel. 049/222-290, fax. 049/222-489, GSM 098/251-396; E-mail: zvonko@bening.hr

49

Broj elaborata: 22-2018.  
U Zaboku, 04. travnja 2018.

## PROCJENDBENI ELABORAT POSLOVNOG PROSTORA



Nekretnina: Poslovni prostor - lokal br. 8. u prizemlju

Lokacija: 44320 KUTINA, Andrije Hebranga 7;  
z.k.č.br. 3766/1; z.k.ul. 6532; suvlasnički udio br. 6; k.o. Kutina

Naručitelj: GITANO d.o.o. u stečaju,  
44320 KUTINA, Andrije Hebranga 7



**ZVONKO BENJAK, dipl.ing.građ.**  
stalni sudski vještak za graditeljstvo i  
procjenu nekretnina

# 1. OPĆENITO

Podnositelj zahtjeva: GITANO d.o.o. u stečaju,  
44320 KUTINA, Andrije Hebranga 7.

Datum kakvoće: 30.3.2017. godine  
Datum vrednovanja: 04.04.2017. godine

Predmet procjene: Poslovni prostor - lokal br. 8. u prizemlju

Elaborat je izrađen u skladu sa pozitivnim zakonskim napucima i normama koje reguliraju područje izračuna vrijednosti nekretnina, i to osobito:

## a/ Građevinski propisi:

Zakon o prostornom uređenju	(N.N. 153/13 i 65/17)
Zakon o gradnji	(N.N. 153/13 i 20/17)
Zakon o postupanju s nezakonito izgrađenim zgradama	(N.N. 86/12, 143/13 i 65/17)

## b/ Propisi o vrednovanju:

Zakon o procjeni vrijednosti nekretnina	(N.N. 78/15)
Pravilnik o metodama procjene vrijednosti nekretnina	(N.N. 105/15)
Podatak o etalonskoj cijeni građenja	(N.N. 100/12)
Podatak o prosječnim troškovima gradnje 1 m3 etalonske građevine	(N.N. 59/10)

## c/ Propisi o vlasništvu:

Zakon o vlasništvu i drugim stvarnim pravima  
(NN 91/96, 68/98, 137/99, 22/00, 73/00, 129/00, 114/01, 79/06, 141/06, 146/08, 38/09, 153/09, 143/12, 152/14)

## d/ Ostali propisi

Zakon o zemljišnim knjigama (NN 91/96, 68/98, 137/99, 114/01, 100/04, 107/07, 152/08, 126/10, 55/13, 60/13)  
Pravilnik o energetsom pregledu zgrade i energetsom certificiranju (NN 48/14, 150/14, 133/15)  
Uredba o visini vodnog doprinosa (NN 78/10, 76/11, 18/12, 151/13, 83/15)  
Posebni propisi jedinica lokalne samouprave

## e/ Status procjenitelja i sukob interesa - izjava procjenitelja

Procjenu je izradio neovisni, ovlašteni procjenitelj - stalni sudski vještak za graditeljstvo i procjenu nekretnina Zvonko Benjak, dipl.ing.građ. koji je iskusan u izradi procjena tržišne vrijednosti nekretnina.

Potvrđujemo da Procjenitelj 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.



Procjenitelj:

Zvonko Benjak, dipl.ing.građ.



## 2. IDENTIFIKACIJA

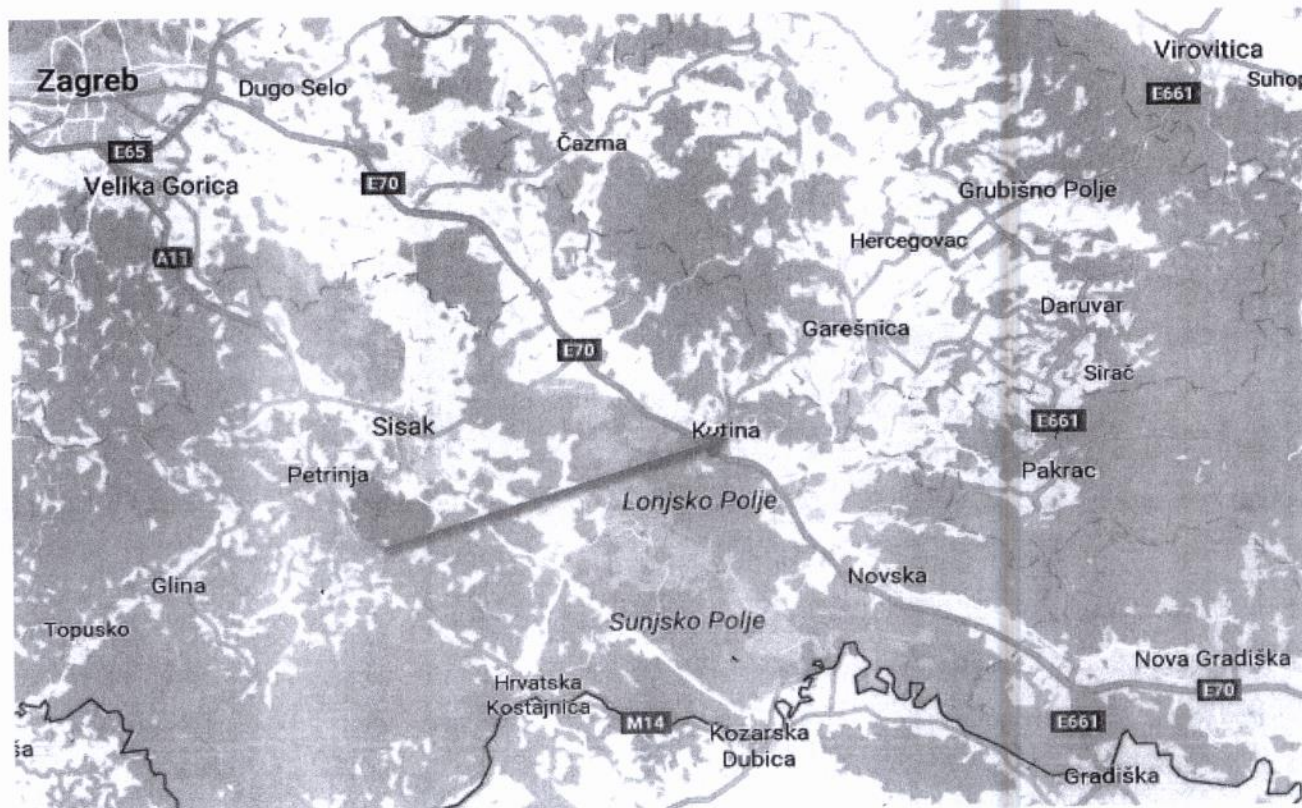
### POSLOVNI PROSTOR

Z.K. izvadak:	Izvadak br. 79354/2017 od 11.9.2017.
Općinski sud:	Općinski sud u Sisku, zemljišno knjižni odjel u Kutini,
Katastarska općina:	Kutina
Čestica:	3766/1
Uložak broj:	6532, suvlasnički udio br. 6.
Opis nekretnine:	poslovni prostor ukupne površine 56,77 m <sup>2</sup> koji se nalazi u zgradi Andrije Hebranga 3-7, lokal broj 8 u prizemlju, sagrađenoj na kčbr. 3766/1, k.o Kutina.
Površina parcele:	m <sup>2</sup> 4230
Vlasnik:	GITANO d.o.o. u stečaju, 44320 KUTINA, Andrije Hebranga 7.
Teret:	ima teret prema upisu u zemljišnoj knjizi,
Legalitet:	Objekt je upisan u zemljišne knjige bez primjedbi. Za zgradu nije predložen dokaz legalnosti.

**Opis lokacije:** Prostor se nalazi u prizemlju stambeno poslovne zgrade koja je izgrađena u središtu grada Kutine, u okruženju stambeno poslovnih zgrada.

Postoji mogućnost kolnog pristupa na lokaciju sa JPP, ulice Andrije Hebranga. Lokacija nije opterećena infrastrukturnim koridorima, uređena je, a prometne površine su asfaltirane.

### Makro lokacija:





#### 4.4. Utrživost građevine

Zgrada se nalazi na dobroj lokaciji u središtu grada Kutine. Poslovni prostor koji je predmet procjene nalazi se u prizemlju i ima direktan izlaz na vanjski okolni prostor.

Okoliš zgrade čine stambeno poslovne zgrade, zelene površine i javna parkirališta. Okoliš je uređen i održavan.

Zbog mogućeg korištenja prostora za više namjena isti je povoljniji za trženje no postoji velika ponuda najma poslovnih prostora na bliskom lokacijama, a što umanjuje mogućnost prodaje. Utrživost je slabija, u određenom vremenu, uz povoljniju cijenu.

### 5. PROCJENA VRIJEDNOSTI NEKRETNINA

#### 5.1. Odabir metode procjenjivanja

S obzirom da ne postoji uređena baza podataka sa vrijednostima i koeficijentima koje Zakon o procjeni vrijednosti nekretnina i Pravilnik o metodama procjene vrijednosti nekretnina propisuju, a to su:

približne vrijednosti zemljišta,  
približne vrijednosti nekretnina,  
pregledi tržišta nekretnina,  
poredbeni pokazatelji,  
koeficijenti za prilagodbu,  
koeficijenti za preračunavanje  
indeksni nizovi

Obzirom da nema podataka o tržištu prodanih sličnih poslovnih jedinica kao cjelina na bliskoj lokaciji, a koje bi bile predmetom uobičajene transakcije, u uobičajenim uvjetima, niti koeficijenta prilagodbe troškovne metode tržišnoj vrijednosti, odabire se **procjena vrijednosti poslovne zgrade prihodovnom metodom kao glavnim procjembenom metodom.**

Obrazloženje: lokal je uređen, koristi se za poslovnu djelatnost i stvaranje prihoda. Stoga je moguća usporedba sa poznatim cijenama najma za lokale slične namjene i kvalitete gradnje, na bliskim lokacijama.

Kod procjene ove nekretnine služiti ćemo se sa dostupnim podacima o cijenama najma sličnih prostora u Kutini sa web stranice Ministarstva graditeljstva i prostornog uređenja E- nekretnine, (<https://nekretnine.mgipu.hr/Auth/>).

## 5.2. Određivanje ulaznih podataka za prihodovnu metodu

Za određivanje cijene najma koristimo poznate podatke iz ugovora o cijenama najma odnosno iz oglasa o najmu lokala na sličnim kolacijama.

### 5.2.1. Pregled podataka o cijenama najma poslovnih prostora na području Krapinsko Zagorske Županije

#### USPOREDBA 1

Vrsta nekretnine	PP - Poslovni prostor
ID PN (PU)	
Vrsta ugovora	Z - zakup
Ukupna površina nekretnine u prometu (m2)	66,00
Ugovorena mjesečna najamnina/zakupnina (KN)	2.500,00
Vrijednost nekretnine (KN)	
Datum ugovora	06.02.2017
Status podatka	Izvorno unesen



<b>Lokacija:</b>	<b>Kutina, ul. LJ. Posavskog</b>
datum	06.02.2017.
Iznos najma	2.500,00 kn
površina	66 m2
cijena najma	37,88 kn/m2 ( bez PDV-a)

#### USPOREDBA 2

Vrsta nekretnine	PP - Poslovni prostor
ID PN (PU)	
Vrsta ugovora	Z - zakup
Ukupna površina nekretnine u prometu (m2)	70,00
Ugovorena mjesečna najamnina/zakupnina (KN)	3.500,00
Vrijednost nekretnine (KN)	
Datum ugovora	17.12.2015
Status podatka	Izvorno unesen



<b>Lokacija:</b>	<b>Kutina, ul. A. Hebranga</b>
datum	17.12.2015.
etaža	P
Iznos najma	3.500,00 kn
površina	70 m2
cijena najma	50,00 kn/m2 ( bez PDV-a)



### USPOREDBA 3

Vrsta nekretnosti	PP - Poslovni prostor
ID PN (PU)	
Vrsta ugovora	Z - zakup
Ukupna površina nekretnosti u prometu (m2)	59,00
Ugovorena mjesečna najamnina/zakupnina (KN)	2.800,00
Vrijednost nekretnosti (KN)	2.800,00
Datum ugovora	06.10.2017
Status podatka	Izvorno unesen



<b>Lokacija:</b>	<b>Kutina, Kolodvorska ul.</b>
datum	06.10.2017.
etaža	1
Iznos najma	2800 kn
površina	59 m2
cijena najma	47,46 kn/m2 ( bez PDV-a)

### Lokacije usporednih nekretnina

usporedna 1



usporedna 3


lokal br. 8.

usporedna 2



### 5.3. Međuvremensko izjednačenje cijene najma

Pomoću indeksnih nizova uređujemo međuvremensko izjednačenje cijena najma poredbenih nekretnina koje su vremenski bliže danu vrednovanja (do 4 godine od dana vrednovanja).

 DRŽAVNI ZAVOD ZA STATISTIKU REPUBLIKE HRVATSKE CROATIAN BUREAU OF STATISTICS							
Godina	Tromjesečje	ukupno	stambeni objekti	postojeći stambeni objekti	Grad Zagreb	Jadran	Ostalo
Year	Quarter	Total	New dwellings	Existing dwellings	City of Zagreb	Adriatic coast	Other
2013.	Q1	105,28	110,72	102,69	105,31	105,73	103,60
	Q2	104,63	108,07	103,19	103,16	105,24	104,98
	Q3	104,97	109,24	103,05	103,19	106,99	101,84
	Q4	103,63	107,39	102,01	102,36	104,13	104,00
2014.	Q1	102,94	105,29	101,96	102,04	103,26	103,24
	Q2	103,82	106,19	102,83	102,23	104,71	103,47
	Q3	103,00	107,84	100,87	102,29	102,69	105,04
	Q4	102,14	106,86	100,07	102,17	102,80	99,43
2015.	Q1	101,05	100,87	101,12	101,62	101,00	100,20
	Q2	99,13	98,67	99,33	99,84	98,47	100,50
	Q3	99,86	100,98	99,37	99,92	100,01	99,14
	Q4	99,96	99,48	100,18	98,62	100,51	100,16
2016.	Q1	101,21	99,07	101,73	100,43	101,77	100,21
	Q2	100,28	95,80	101,23	99,91	100,33	100,52
	Q3	101,31	96,67	102,30	101,96	101,80	97,74
	Q4	100,75	94,84	101,97	100,56	101,39	98,26
2017.	Q1	100,85	92,86	102,51	100,72	102,25	95,53
	Q2	104,55	96,71	106,17	102,69	106,58	100,93
	Q3	105,13	97,76	106,65	106,45	105,46	100,20

redni broj	Lokacija	površina (m2)	jedin. cijena iz ugovora eur/m2	dan sklapanja ugovora	bazni indeks - dan ugovaranja 1	bazni indeks - dan vrednovanja 2	faktor korekc. 2/1
1.	Kutina, ul. Lj. Posavskog	66,00	37,88	06.02.2017.	95,53	100,2	1,05
2.	Kutina, ul. A. Hebranga	70,00	50,00	17.12.2015.	100,16	100,2	1,00
3.	Kutina, Kolodvorska ul.	59,00	47,46	06.10.2017.	100,2	100,2	1,00

Međuvremensko izjednačavanje cijena pomoću hedonističkih indeksa		
	1.	39,73
	2.	50,02
	3.	47,46
prosječna vrijednost eur/m2		45,74



## 5.4. Interkvalitativno izjednačenje cijene najma

INTERKVALITATIVNO IZJEDNAČENJE je postupak preračunavanja razlika u vrijednosti pojedinih cijena najma, odnosno poredbenih pokazatelja prostora do kojih dolazi do razlike u njihovim kvalitativnim obilježjima u odnosu na prostor koji je predmet procjene vrijednosti (odstupanja u kakvoći). Postupak se provodi pomoću koeficijenata za preračunavanje.

	Procjenjivana nekretnina	Usporedba 1	Usporedba 2	Usporedba 3
<b>OSNOVNI ULAZNI PODACI</b>				
- cijena najma (kn)		2.500,00	3.500,00	2.800,00
- neto površina (m2)	56,77	66,00	70,00	59,00
- cijena najma kn/m2		39,73	50,02	47,46
- datum transakcije		06.02.2017.	17.12.2015.	06.10.2017.
<b>EKONOMSKI ASPEKTI</b>				
1. vrsta podatka		E-nekretnine	E-nekretnine	E-nekretnine
- prilagodba		1	1	1
2. stanje prostora	osrednje	slično	slično	slično
- prilagodba		1	1	1
3. vlasnička prava				
- prilagodba		1	1	1
<b>FIZIČKI ASPEKTI</b>				
1. namjena		slična	slična	slična
- prilagodba		1	1	1
2. kakvoća pristupa	dobra	dobra	dobra	dobra
- prilagodba		1	1	1
3. veličina	56,77	66	70	59
- prilagodba		1	1	1
4. mikrolokacija	dobra	slična	slična	slična
- prilagodba		1	1	1
5. Buka	nema	nema	nema	nema
- prilagodba		1	1	1
6. Komunalna infrastruktura	na lokaciji	na lokaciji	na lokaciji	na lokaciji
- prilagodba		1	1	1
7. Zagađenje okoliša	nema	nema	nema	nema
- prilagodba		1	1	1
KOEFICIJENT PRILAGODBE		1,00	1,00	1,00
PRILAGOĐENA VRIJEDNOST		39,73	50,02	47,46
PROSJEČNA VRIJEDNOST		45,74		
ZAOKRUŽENA VRIJEDNOST			45,00	kn/m2
			6,06	eur/m2



## 5.5. Procjena vrijednosti nekretnine prihodovnom metodom

Izračun tržišne vrijednosti nekretnine prihodovnom metodom dobiti temelji se na čistom ostvarivom godišnjem prihodu građevine, kojeg treba umanjiti ukamaćivanjem vrijednosti zemljišta. Čisti prihod kapitalizira se faktorom kapitalizacije koji proizlazi iz kamatne stope za nekretnine i preostalog održivog vijeka korištenja građevine. Predmetni objekt se koristi - kao uredski poslovni prostori te će se s obzirom na navedeno za proračun koristiti podaci o vrijednosti najma trgovačkih prostora umanjenih zbog uredskog karaktera prostora, uz očekivanje nastavka poslovnog trenda lokacije u aktualnim tržišnim uvjetima.

### Izračun predvidivog ostatka održivog vijeka korištenja

FK matrica	A	B	C	
	2	2	1	odabrano FK = 2

starost građevine G	33 god
relativna starost G/OVK	41 %

OVK	80 god
postotak OVK	63 %
OOVK	50 god

### Odabir stope kapitalizacije (IY)

kategorija:	poslovne zgrade	4,5%	-	6,0%	6 %
prilagođavanje stope kapitalizacije :	položaj				0 %
	kvaliteta građevine				0 %
	rizik naplate				0,5 %
	gospodarska situacija				0,5 %
	razvojni potencijal				0,0 %
				odabrano	7,0 %



PARAMETAR			VRIJEDNOST
NKP / najamnina	m <sup>2</sup>	eur/m <sup>2</sup>	eur
Mjesečna najamnina LOKAL	56,77	6,06	343,83
UKUPNO MJESEČNO:			343,83
Godišnji bruto prihod			4.125,95
Rizik gubitka najma	15%		618,89
Troškovi investicijskog održavanja	5%		206,30
Troškovi upravljanja i poslovanja	1%		41,26
Modernizacija	0,50%		20,63
Ukupni troškovi gospodarenja	21,50%		866,45
Ukamačivanje vrijednosti zemljišta	7,00%		0,00
Godišnji netto prihod nekretnine			3.259,50
stopa kapitalizacije	7,00		
Starost građevine G	33		
održivi vijek korištenja OVK	80		
Relativna starost Rs	0,41		
Faktor korištenja FK	2		
Ostatak održivog vijeka korištenja OOVK	50,40		
Multiplikator	1,070		
Faktor kapitalizacije	13,81		
Vrijednost POSLOVNOG PROSTORA			45.025,73
zemljište			0,00
Potencijali ili odbici	eur/m2	uređenje lokala: 50,00 eur/m2	-2.838,50
VRIJEDNOST NEKRETNINE po prihodovnoj metodi (eur) :			42.187,23

pokazatelj vrijednosti nekretnine :	V =	743,13	eur/m <sup>2</sup> nkp
-------------------------------------	-----	--------	------------------------

VRIJEDNOST NEKRETNINE PRIHODOVNOM METODOM : = 42.187,23 €



## 6. MIŠLJENJE - ZAKLJUČAK

Nakon provedenog izračuna vrijednosti nekretnina:

Poslovni prostor - lokal br. 8. u prizemlju

na adresi: 44320 KUTINA, Andrije Hebranga 7;  
z.k.č.br. 3766/1; z.k.ul. 6532; suvlasnički udio br. 6; k.o. Kutina

naručitelja: GITANO d.o.o. u stečaju,  
44320 KUTINA, Andrije Hebranga 7.

utvrđuje se da:

Tržišna vrijednost (TV) prema izračunu prihodovnom metodom iznosi:

42.187,23 €

ili

313.451,15 kuna

1 € = 7,43 kuna

TV/NGP = 743,13 EUR/M2

Tržišna vrijednost predstavlja iznos za koji bi nekretnina mogla biti razmijenjena na datum procjene između voljnog kupca i voljnog prodavatelja u transakciji koja se realizira po tržišnim uvjetima nakon odgovarajućeg marketinga, pri čemu je svaka strana dobro obaviještena o svim relevantnim činjenicama te je postupila razborito i bez prisile.

U Zaboku, 04. travnja 2018 . godine

ELABORAT IZRADIO:

**ZVONKO BENJAK, dipl.ing.grad.**  
stalni sudski vještak za graditeljstvo i  
procjenu nekretnina

