

PROCJEMBENI ELABORAT TRŽIŠNE VRIJEDNOSTI NEKRETNINE

NEKRETNINA: Poslovni prostor URED 2 kao posebni etažni dio (E-15) u prizemlju i međukatu poslovne zgrade u Umagu, Šetalište V. Gortana 38. na k.č. 2101 k.o. Umag

**NARUČITELJ
PROCJENE:** AKOS d.o.o. (OIB 71848777976)
42000 Varaždin, D. Rakovca 3.

SVRHA PROCJENE: Utvrđivanje tržišne vrijednosti nekretnine radi prodaje u stečajnom postupku



PROCIJENJENA TRŽIŠNA VRIJEDNOST NEKRETNINE			
	48.000,00 EUR		355.645,20 KN
	1.461,60 EUR/m2		10.829,40 KN/m2

OVJERA:

-2-

SADRŽAJ ELABORATA:

0. SAŽETAK PROCJENE	3
1. OVLAŠTENJE	4
1.1. Ovlaštenje Naručitelja procjene	4
1.2. Status i ovlaštenje sudskog vještaka/procjenitelja	4
1.3. Izjava sudskog vještaka/procjenitelja	4
2. POPIS PRIMIJEJENIH PROPISA I LITERATURE	5
3. ZADATAK	6
3.1. Naručitelj procjene	6
3.2. Predmet procjene	6
3.3. Svrha procjene nekretnine	6
3.4. Dan vrednovanja/dan kakvoće	6
3.5. Podaci o vlasništvu nekretnine	6
3.6. Identifikacija nekretnine	7
4. REZULTATI OČEVIDA	8
4.1. Dan i način izvršenog očevida	8
4.2. Karakteristične fotografije nekretnine	8
4.3. Obilježja stanja nekretnine	9
4.3.1. Obilježja lokacije i vanjskog uređenja	9
4.3.2. Funkcionalnost nekretnine	9
4.3.3. Geometrijski podaci	10
5. KAKVOĆA NEKRETNINE	11
5.1. Značajna obilježja nekretnine	11
5.2. Podaci o teretima na nekretnini	11
5.3. Legalnost nekretnine	11
6. PRIKAZ OPĆIH VRIJEDNOSTI NA TRŽIŠTU	12
7. PRIBAVLJENI PODACI ZA PROCJENU	13
7.1. Prikaz i analiza pribavljenih podataka	13
7.2. Obrazloženje za odabranu metodu procjene	13
8. PROCJENA TRŽIŠNE VRIJEDNOSTI	14
8.1. Izračun vrijednosti zgrade prihodovnom metodom	14
8.2. Izračun vrijednosti zgrade usporednom metodom	15
9. ZAKLJUČAK	17
9.1. Neuobičajene okolnosti	17
9.2. Tržišna vrijednost nekretnine	17
10. PRILOZI	18

-3-

0. SAŽETAK PROCJENE

OPĆI PODACI		
NARUČITELJ PROCJENE	AKOS d.o.o. (OIB 71848777976)u stečaju 52470 Varaždin, D. Rakovca 3.	
DATUM VREDNOVANJA	09. listopada 2019. Godine	
DAN KAKVOĆE	01. listopada 2019. Godine	
SVRHA PROCJENE	Procjena tržišne vrijednosti dijela nekretnine (posebnog dijela) radi prodaje u stečajnom postupku	
PRETPOSTAVKA	Ponuda na otvorenom tržištu	
IDENTIFIKACIJA		
VRSTA NERETNINE	Poslovni prostor uredskog tipa u poslovnoj zgradi mješovite, pretežito poslovne namjene (M2, K1)	
ZEMLJIŠNA KNJIGA	k.č. 2101 k.o. Umag (z.k.ul. 2338): etažno vlasništvo s određenim omjerima: suvlasnički dio 61/10000 (E-15) – poslovni prostor URED 2 u prizemlju i međukatu sa 32,84 m2 KP (47,78 m2 NKP) označen tamno zelenom bojom	
KATASTAR	Posj. List 4693: zgrada mješovite uporabe sa 3.291,00 m2 i uređeno zemljište sa 4.180,00 m2 (ukupno 7.471,00 m2)	
ADRESA	UMAG, Šetalište Vladimira Gortana 38.	
(SU)VLASNIK ETAŽNOG DIJELA	AKOS d.o.o. (OIB 71848777976) iz 42000 Varaždina, D. Rakovca 3.1/1 dijela	
PODACI O NERETNINI		
OPIS	Poslovni prostor uredske/trgovačke namjene u prizemlju i međukatu (u stvarnosti ga nema) poslovne zgrade, sa dvije prostorije i sanitarijama, funkcionalan, parking osiguran na javnim površinama	
KORISNA POVRŠINA	32,84 m2 KP (47,78 m2 NKP)	
VAŽEĆI PROSTORNI PLAN	UPU Umag (Službene novine Grada Umaga, br. 17/19)	
STAROST	Osnovna zgrada izgrađena 1968. Godine, rekonstrukcija zgrade, uspostava i uređenje prostora vršena je 2000. godine	
VLASNIŠTVO	Nesporno	
TERETI	Nema upisanih tereta koje utječu negativno na vrijednost	
LEGALNOST	Uredna	
OPĆE STANJE	Dobro	
PROCJENA		
TRŽIŠNA VRIJEDNOST	48.000,00 EUR	355.645,20 KN
JED. VRIJEDNOST	1.461,60 EUR/m2	10.829,40 KN/m2
SREDNJI TEČAJ IKB dd UMAG 09.10.2019.		1,00 EUR=7,409274 KN
IZRADIO		

Uputa o korištenju elaborata:

Informacije sadržane u ovom elaboratu povlaštene su i povjerljive te predstavljaju intelektualno vlasništvo Izvršitelja. Namijenjene su za upotrebu samo osobama i tvrtkama navedenim u ovom elaboratu kao i onima koji su posebno autorizirani od strane Naručitelja. Bilo kakvo širenje, distribucija i kopiranje ovog elaborata strogo je zabranjeno bez pismenog odobrenja od strane Naručitelja ili Procjenitelja.

1. OVLAŠTENJE

1.1. Ovlaštenje Naručitelja procjene

Po ovlaštenju Naručitelja procjene, tj. vlasnika nekretnine tvrtke AKOS d.o.o. iz Varaždina, D. Rakovca 3. putem Stečajne upraviteljice Vande Kovačević Golenčir upućen sam na izradu procjene tržišne vrijednosti nekretnine, a radi se o poslovnom prostoru uredske/trgovačke namjene u prizemlju i međukatu zgrade mješovite, pretežito poslovne namjene na k.č. 2101 k.o. Umag u predjelu stambenog naselja Punta u Umagu, Šetalište Vladimira Gortana 38.

1.2. Status i ovlaštenje procjenitelja

Ja, Vlado Gamboc, dipl.ing.građ. iz Umaga, E. Škrinjara 1. (OIB 6842527422) imam status stalnog sudskog vještaka građevinske struke neprekidno od 1992. godine te dugogodišnje iskustvo u izradi procjena tržišne vrijednosti nekretnina.

Ovlaštenje za izradu procjena dato mi je važećim Rješenjem o imenovanju za stalnog sudskog vještaka graditeljske struke i procjene nekretnina za razdoblje od 4 godine koje je donio Predsjednik Županijskog suda u Puli dana 23. prosinca 2016. Godine (broj: 4 Su-2058/08), koje je priloženo ovom elaboratu.

Član sam Hrvatskog društva sudskih vještaka (HDSV) od 2007. godine (ev. Broj: 118262911001 od 07. Studenog 2007. Godine) i upisan u Registar stalnih sudskih vještaka i procjenitelja.

1.3. Izjava procjenitelja

U svojoj dosadašnjoj praksi izrađivao sam procjene tržišne vrijednosti nekretnina za potrebe Općinskog Suda u Bujama (Puli), više banaka (IKB d.d. Umag, ZABA Zagreb - PJ Umag, Veneto banka d.d. Zagreb i dr.) te mnogobrojnih fizičkih i pravnih osoba na području Istre i Kvarnerskog Primorja.

Obzirom na svoje vještačko iskustvo potvrđujem da sam u stanju izvršiti procjenu tržišne vrijednosti predmetne nekretnine neovisno te sukladno važećim propisima i pravilima struke.

Ovime izjavljujem da nisam u sukobu interesa i potvrđujem da nemam nikakve poslovne, pravne, vlasničke, suvlasničke ili slične interese na predmetnoj nekretnini te da nemam nikakve osobne ili poslovne interese vezane uz moguću procijenjenu vrijednost nekretnine.

2. POPIS PRIMIJENJENIH PROPISA, LITERATURE I PRIBAVLJENIH PODATAKA

PROPISI

- 2.1. Zakon o procjeni vrijednosti nekretnina (NN, 78/15),
- 2.2. Pravilnik Ministarstva graditeljstva i prostornog uređenja o metodama procjene vrijednosti nekretnina (NN, 105/15),
- 2.3. European Valuation Standards - 2012 (EVS) i International Valuation Standards – 2010 (IVS),
- 2.4. 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, 108/17),
- 2.5. Zakon o vlasništvu i drugim stvarnim pravima (NN, 91/96, 68/98, 13/99, 22/00, 73/00, 129/00, 114/01, 79/06, 141/06, 146/08, 38/09, 153/09, 143/12, 152/14, 81/15),
- 2.6. Zakon o prostornom uređenju (NN, 153/13, 65/17),
- 2.7. Zakon o gradnji (NN, 153/13, 20/17),
- 2.8. Zakon o postupanju sa nezakonito izgrađenim zgradama (NN, 86/12, 143/13, 65/17),
- 2.9. Zakon o državnoj izmjeri i katastru nekretnina (NN, 16/07, 124/10, 56/13, 121/16, 9/17),
- 2.10. Uredba o visini vodnog doprinosa Vlade RH (NN, 78/10, 76/11, 19/12, 151/13, 83/15),
- 2.11. Prostorni plan uređenja područja Grada Umaga (SN Grada Umaga, 03/04, 09/04, 06/06, 08/08, 05/10, 05/11, 05/12, 21/14, 10/15, 11/15-pročišćeni tekst, 19/15, 2/16-pročišćeni tekst, 12/17, 18/17-pročišćeni tekst),
- 2.12. Urbanistički plan uređenja Umag (SN GU, 17/19),
- 2.13. Odluka o komunalnom doprinosu Grada Umaga (SN GU, 02/10, 04/10, 10/10, 6/11, 08/12),

LITERATURA

- 2.14. Krtalić V. (2007) Načela procjene tržišne vrijednosti nekretnina, HDSV,
- 2.15. Uhlir Ž./Majčica B. (2016) Priručnik za procjenu vrijednosti nekretnina, DGIZ

IZVOR PRIBAVLJENIH PODATAKA

- 2.16. Gamboc V.: Baza podataka o kupoprodajnim i procijenjenim vrijednostima nekretnina,
- 2.17. IHG: Bilten standardne kalkulacije radova u visokogradnji,
- 2.18. DZS: Indeks cijena stambenih nekretnina
- 2.19. Portal: <http://www.mgipu.hr/eNekretnine>
- 2.20. Zajedničko izvješće o tržištu nekretnina Istarske Županije, Grada Pazina i Grada Pule za 2018. Godinu

Drugi važeći građevinski normativi i propisi u Republici Hrvatskoj, a koji su eventualno navedeni u nastavku teksta.

3. ZADATAK

3.1. Naručitelj procjene

Naručitelj procjene je tvrtka AKOS d.o.o. (OIB 45676569909) iz 42000 Varaždina, D. Rakovca 3. putem stečajne upraviteljice Vande Kovačević Gelenčir.

3.2. Predmet procjene

Nekretnina koja je predmetom ovog procjembenog elaborata je poslovni prostor uredsko/trgovačkog tipa u prizemlju i međukatu pretežito poslovne zgrade u Umagu, Šetalište V. Gortana 38.

Provjerom putem internetskog portala Općinskog suda u Pazinu, Zemljišnoknjižnog odjela u Bujama utvrdio sam da je stanje upisa u zemljišnoj knjizi na dan vrednovanja sljedeće:

- u z.k.ul. 2338 upisana je na k.č. 2101 k.o. Umag zgrada mješovite uporabe sa 3.291,00 m² i uređeno zemljište sa 4.180,00 m², a zgrada je etažirana i čini ju 63 posebnih dijelova od kojih je predmet procjene etažni-suvlasnički dio 15. (E-15) s određenim omjerom 61/10000, kako slijedi:

E-15: poslovni prostor - URED 2 u prizemlju i međukatu sa 32,84 m² KP (47,78 m² NKP) u planu posebnih dijelova označen tamno zelenom bojom.

Podaci upisani u katastru (posjedovni list:4693) odnose se na zgradu u cjelosti, a pod rednim brojem dijela 15. upisana je navedena tvrtka (vlasnik) za posjednika.

Procjenitelj nije odgovoran za ispravnost navedenih preuzetih podataka.

3.3. Svrha procjene nekretnine

Neposredna svrha procjene je utvrđivanje tržišne vrijednosti posebnog dijela nekretnine radi prodaje u stečajnom postupku.

3.4. Dan vrednovanja / Dan kakvoće

Dan izrade procjene, odnosno dan vrednovanja je 09. listopada 2019. Godine, a dan kakvoće je 01. listopada 2019. Godine

3.5. Podaci o vlasništvu na nekretnini- poslovnom prostoru

Prema izvadku iz zemljišne knjige (u prilogu) na predmetnom posebnom dijelu nekretnine – 15. suvlasničkom dijelu, odnosno etaži E-15 mješovite zgrade izgrađene na k.č. 2101 k.o. Umag, Šetalište V. Gortana 38. upisano je pravo vlasništva u korist tvrtke:

- AKOS d.o.o. (OIB 45676569909) iz 42000 Varaždina, D. Rakovca u 1/1 dijela.

3.6. Identifikacija nekretnine

Mješovita, pretežito poslovna zgrada u kojoj se nalazi poslovni prostor koji je predmet ovog procjembenog elaborata se nalazi na k.č. 2101 k.o. Umag u stambenom naselju Punta u Gradu Umagu što je vidljivo na izvodu iz pregledne digitalne orto-foto karti DOF5 Državne geodetske uprave.

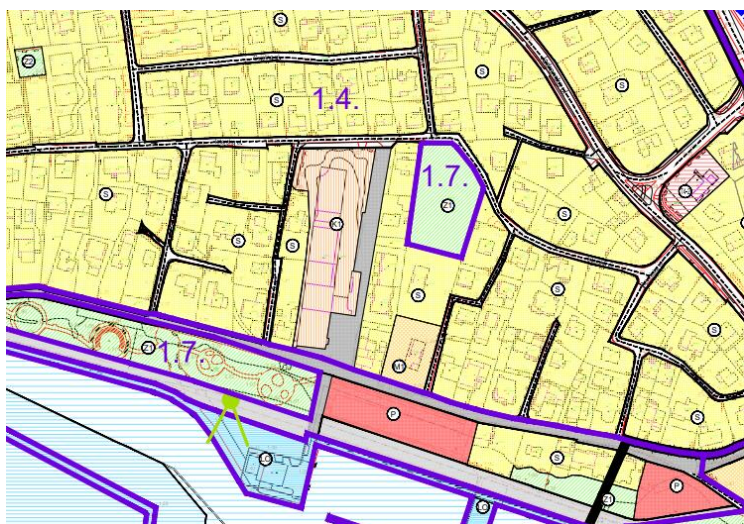
Radi se o zgradi koja je nastala rekonstrukcijom stare trgovačke zgarde izgrađene u nekadašnjem kamenolomu na obali, a u današnjem stambenom dijelu naselja Umag, u predjelu Punte, zbog čega je zgrada okružena obiteljskim i višestambenim zgradama.



Južni dio zgarde je uredskog tipa (prizemlje i kat), odnosno stambene namjene (drugi kat), dok je sjeverni dio zgarde poslovnog i skladišnog tipa.

Parcela zgarde je nepravilnog oblika, a predmetni poslovni prostor se nalazi u prizemlju i međukatu južnog dijela zgrade koja gleda na park i more.

Lokacija predmetne zgrade je na atraktivnom mjestu u stambenom dijelu naselja, ali u kontaktu sa šetnicom i obalom te na udaljenosti od cca 80 m od mora, odnosno 1,00 km od centra grada.



za ovu zgradu.

U trenutku izrade ove procjene za predmetno područje na snazi je Urbanistički plan uređenja Umaga (Službene novine Grada Umaga, br. 17/19), kojim su utvrđeni uvjeti uređenja prostora, prometnica i uvjeti gradnje zgrada i prema kojem se parcele moraju formirati, koji ovu zgradu tretira kao postojeću gospodarske namjene (K1).

Obzirom da je zgrada ucrtana u plan u izvedenim gabaritima te da je okućnica postojeća, navedeni plan nije relevantan

4. REZULTATI OČEVIDA

4.1. Dan i način izvršenog očevida

U svrhu izrade procjene vrijednosti predmetne nekretnine izvršen je očevid, odnosno vizualni pregled lokacije nekretnine dana 01. listopada 2019. Godine u prisustvu predstavnika tvrtke odnosno Stečajne upraviteljice Vande Kovačević Gelenčir.

Zgradu i poslovni prostor sam fotografirao i vizualno pregledao, ali detaljniji pregled pojedinih elemenata zgrade nisam obavio. Moguće osobine prostora, kao i možebitna skrivena oštećenja koje se pri običnom pregledu nisu mogle opaziti, a na koje nisam bio posebno upozoren, nisu uzete u obzir pri procjeni te za iste ne preuzimam odgovornost.

4.2. KARAKTERISTIČNE FOTOGRAFIJE NEKRETNINE



Pogled na južno pročelje zgrade i ured u prizemlju

4.2.1. UNUTRAŠNOST POSLOVNOG PROSTORA

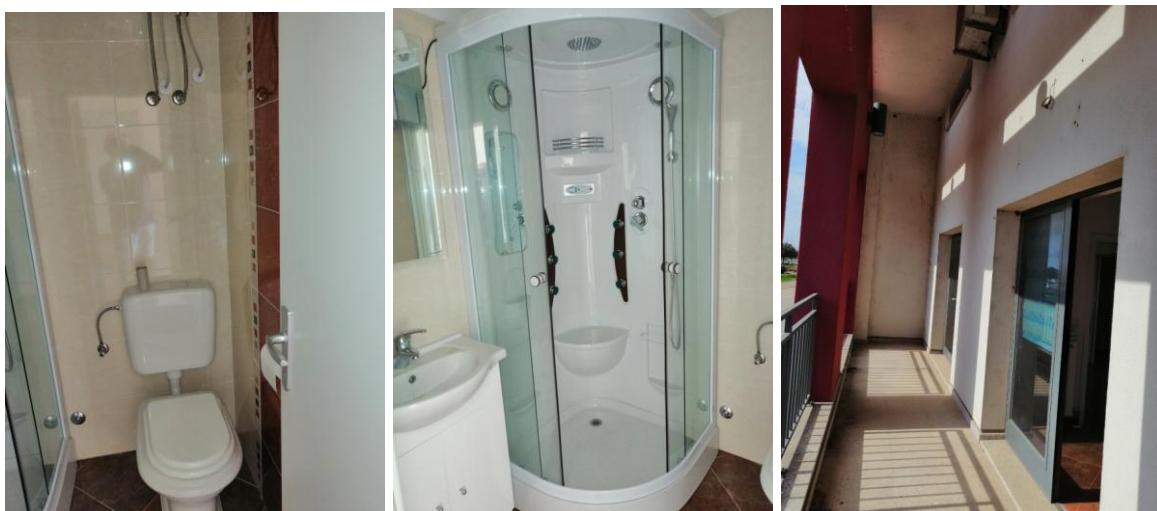


Ulaz i unutrašnjost ureda u prizemlju

-9-



Unutrašnjost ureda u prizemlju s pogledom na park i lučicu



Unutrašnjost sanitarnog čvora i pogled s istočne strane na prilaz (zajednički dio zgrade)

4.3. Obilježja stanja nekretnine

4.3.1. Obilježja lokacije i vanjskog uređenja

Predmetna zgrada mješovite, pretežito poslovne namjene nalazi na atraktivnoj lokaciji u stambenom naselju Punta na izravnoj vezi sa centrom naselja i svim prostorima okupljanja ljudi i obavljanja poslovnih djelatnosti, pa s gledišta atraktivnosti lokacije u okviru naselja, spada u najatraktivnije lokacije. Lokacija je interesantna potencijalnim kupcima budući se radi o jedinoj poslovnoj zgradi u stambenom naselju u mirnom okruženju, s dobrom prometnom povezanosti, u blizini mora, na svega cca 10 km od granice sa Rep. Slovenijom (aerodrom, autocesta).

Komunalna opremljenost lokacije je dobra, odnosno maksimalnog nivoa u naselju i zgrada je priključena na svu javnu infrastrukturu. Komunalni priključci su podzemnog tipa.

Prema podacima dostupnim Procjenitelju **ne postoji rizik zagađenja iz okoliša**, a istraživanja i studije o okolišu koje bi tvrdile suprotno za potrebe ovog elaborata nisu provedene.

4.3.2. Funkcionalnost i konstrukcija zgrade/poslovnog prostora

Predmetna zgrada je arhitektonski samostojeća troetažna (P+2) zgrada klasičnog tipa gradnje.

Datum vrednovanja: 09.10.2019. / Dan kakvoće: 01.10.2019.

Procjena tržišne vrijednosti poslovnog prostora uredskog tipa (E-15) u Umagu, Šet. V. Gortana 38. na k.č. 2101 k.o. Umag

-10-

Zgrada je izgrađena u današnjem stanju cca 2000. Godine kao rekonstrukcija, dogradnja i nadogradnja nekadašnje poslovne zgrade, a od tada se značajniji zahvati rekonstrukcije i adaptacije nisu izvodili.

Predmetni poslovni prostor- URED 2 zauzima manji dio etaže prizemlja i međukata na južnom dijelu zgrade, a obzirom da je orijentiran na jug i ima pristup direktno s ulice, nema kontakt sa ostatkom zgrade. Ispred ureda je natkriveni hodnik zajednički za 3 poslovna prostora u južnom dijelu zgrade.

Ured je zamišljen kao jedinstven prostor sa čajnom kuhinjom i sanitarnim čvorom, ali je nakon izgradnje podjeljen pregradnim zidom tako da ima dvije prostorije i sanitarni čvor. Prostorije su uredske namjene, ali mogu biti i višenamjenske (trgovina, salon, ordinacija, itd). Etaža međukata, koja je rezultat nadogradnje ranije zgrade, je nedovoljne visine da bi se koristila za išta osim spremišta, ali je u ovom prostoru potpuno eliminirana jer je izveden spušteni strop na visini od 2,60 m.

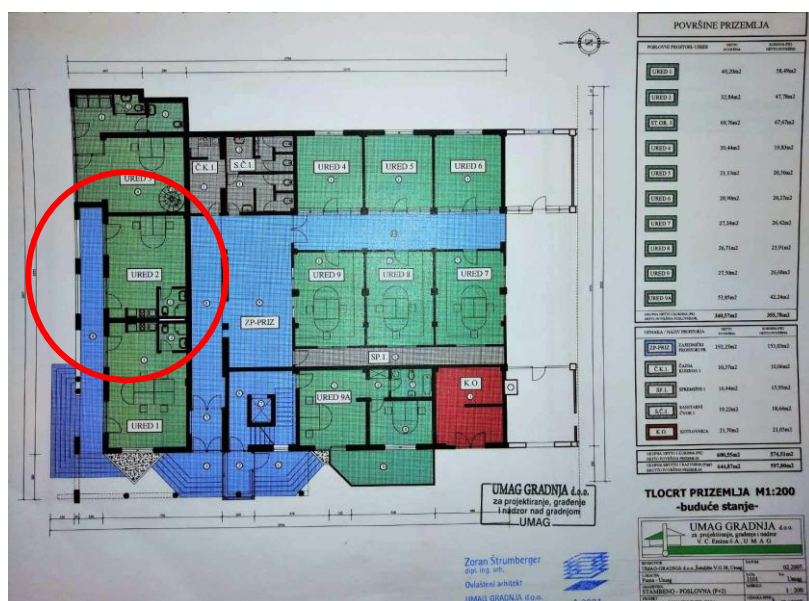
Prostorije su građevinski dovršene i u funkcionalne, a uređenje izvedeno sukladno standardima za takve prostore, s podom od keramike, aluminijskom stolarijom ostakljenom izo staklom te fluorescentnom rasvjetom. Grijanje i hlađenje je riješeno centralnim načinom za cijelu zgradu. Sanitarni čvor je zaseban i opremljen. Prostor raspolaže mjernim mjestom za struju, vodu, a ima i telefonski priključak. U trenutku izvršenog uvida prostorije se nisu koristile.

4.3.3. Geometrijski podaci

Iskaz geometrijskih veličina je izvršen na temelju podataka o površini prostora iz vlasničkog lista, kako slijedi:

POSLOVNI PROSTOR	P (m ²)	koef	NKP m ²	BGP m ²	BV m ³
PRIZEMLJE+MEĐUKAT					
E-15: URED 2	32,84	1,50	47,78	36,10	137,30
			47,78	36,10	137,30

Pozicija predmetnog prostora u etaži prizemlja vidljiva je na grafičkom prikazu (izvod iz etažnog elaborata 48/07 od 02/2007. Godine izrađen od Umag gradnja d.o.o. iz Umaga koja je bila i investitor i raniji vlasnik zgrade).



Datum vrednovanja: 09.10.2019. / Dan kakvoće: 01.10.2019.

Procjena tržišne vrijednosti poslovnog prostora uredskog tipa (E-15) u Umagu, Šet. V. Gortana 38. na k.č. 2101 k.o. Umag

5. KAKVOĆA NERETNINE

5.1. Značajna obilježja nekretnine

Ako analizirano nekretninu po kriterijima zakonske dopustivosti, fizičke mogućnosti, financijske ostvarivosti i maksimalne profitabilnosti, koji utječu na najbolju iskoristivost nekretnine možemo reći da su oni dobri te da za ovu nekretninu rezultiraju relativno visokom vrijednošću.

POZITIVNA OBILJEŽJA

LOKACIJA/OKRUŽENJE:	stambeno naselje, vrlo dobra lokacija
MIKROLOKACIJA:	vrlo dobra
DOSTUPNOST:	vrlo dobra, važne prometnice i javni promet u blizini, parkiranje riješeno,
VELIČINA PROSTORA:	dobra u odnosu na namjenu
KVALITETA GRADNJE:	dobra, OVK relativno visok
OPREMLJENOST:	prosječna
FUNKCIONALNOST:	dobra
ODRŽAVANJE:	dobro
BUKA I ZAGAĐENJE:	mala mogućnost uticaja
ODNOS BRUTTO/NETTO:	povoljan
VANJSKI IZGLED:	dobar
ISKORISTIVOST:	dobra
IZNAJMLJIVANJE:	mogućnost cjelogodišnjeg korištenja
ZAKONITOST:	uredna
OPĆI DOJAM:	dobar

NEGATIVNA OBILJEŽJA

POSEBNE ŠTETE:	nema
----------------	------

5.2. Podaci o upisanim teretima na nekretnini

Prema izvadku iz zemljišne knjige vidljivo je da na etažnom dijelu nekretnine nema upisanih tereta koji bi utjecali negativno na vrijednost nekretnine obzirom na svrhu procjene.

5.3. Legalnost nekretnine

Prema raspoloživoj i priloženoj dokumentaciji vidljivo je da je predmetna nekretnina upisana u zemljišne knjige i katastar, kao i da je pravo vlasništva uredno registrirano.

Za gradnju zgrade izdata je uporabna dozvola, ali kako je bilo naknadnih nezakonitih zahvata ishođena su tri Rješenja o izvedenom stanju dana 10. Listopada 2016. Goine, 30. Svibnja 217. Godine te 01. Lipnja 2017. Godine koja su upisani u zemljišnu knjigu.

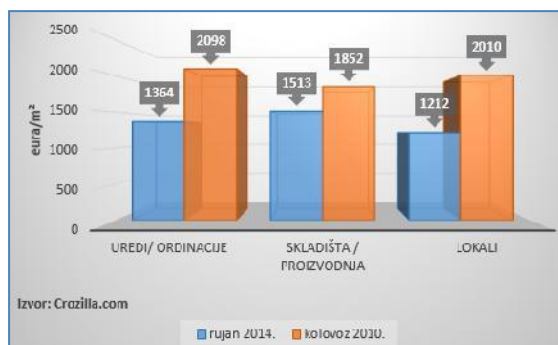
Nije mi poznato da li je za zgradu ili poslovni prostor izrađen je energetska certifikat.

Dakle, slijedom navedenog može se reći da je legalnost zgrade, a i poslovnih prostorija neupitna i uredna.

6. PRIKAZ OPĆIH VRIJEDNOSTI NA TRŽIŠTU

6.1. Prikaz općih vrijednosti na tržištu nekretnina

Zbog smanjene potražnje, cijene najma, kao i one kupoprodajne, već su duže vrijeme u padu u republici Hrvatskoj (podaci portala Crozilla.com svjedoče o stanju na tržištu poslovnih prostora). Recesija i nezavidno gospodarsko stanje narušili su sliku nekretninskog tržišta, time i potražnju za poslovnim prostorima. Prema podacima portala za nekretnine i turizam Crozilla.com današnje kupoprodajne cijene, ali i cijene najma poslovnih prostora uvelike se razlikuju od onih iz 2010. godine, točnije bilježe mnogo niže vrijednosti, iako se u posljednje tri godine bilježi porast cijena nekretnina u Hrvatskoj.



Cijene najma poslovnih prostora bilježe manji pad cijena od onih kupoprodajnih, što i nije neobično budući da većina poduzetnika boravi u unajmljenim poslovnim prostorima. Prema podacima portala Crozilla.com, kupoprodajne cijene uredskih prostora i ordinacija tijekom rujna 2014. godine bile su u prosjeku 12,6 posto niže no u kolovozu 2010. godine.

Statistike portala Crozilla.com pokazuju kako su cijene poslovnih prostora: ureda, ordinacija, skladišta i lokala na zagrebačkom području u prosjeku preko 30 posto niže no u kolovozu 2010. godine, a prosječna tražena cijena ureda i ordinacija u Zagrebu se kreće oko 1364 eura po metru kvadratnom, što je gotovo 35 posto niže no u kolovozu 2010. godine.

U Puli je cijena takvih prostora u istom razdoblju pala za oko 12 posto, te je tijekom rujna iznosila 1647 eura po „kvadratu“, a u Rijeci 1548 eura.



Slična situacija je i sa zakupom poslovnih prostorija, ali je pad zakupnina nešto manji.

Međutim, unatoč oscilacijama i mnogim promjenama na tržištu nekretnina, neke se stvari ipak nisu promijenile, a to je poredak najskupljih i najjeftinijih gradova u odnosu na cijene stanova.

Najskuplji stanovi i dalje se nalaze u gradovima uz more, a po cijeni prednjače Dubrovnik, Opatija i Split.

6.1. Prikaz općih vrijednosti na području Grada Umaga

Velike potražnje za nekretninama poslovne namjene nema, a ako postoji često ovisi o lokaciji. Tako su primjerice lokali te uredi i ordinacije najtraženiji na području centra grada, dok su skladišta najtraženija u dijelovima grada gdje prevladavaju industrijske zone.

Potražnja je uglavnom za manjim prostorima površine 50-100 m² pogodnima za manja poduzeća koja počinju djelovati na tržištu ili za pružanje usluga. Stoga se i proizvodne ili veće poslovne zgrade mogu se valorizirati samo usporedbom sa takvim manjim poslovnim prostorima.

GRAD UMAG-UMAGO			
vrsta nekretnine		broj evidentiranih ugovora	prosječna/postignuta vrijednost kn/m ²
Stan	ST	158	10764,08
Stambeni objekt kuća	OK	76	5167,07
Poslovne zgrade	PZG	2	546,04
Poslovni prostor	PP	16	9573,89
Nekretnine za povr. boravak	VIK		
Garaža	G	12	3556,54
Parkirno garažno mjesto	PGM	2	3743,51
Parkirno mjesto	VPM	2	2104,12
Različite nekretnine	RN	7	2801,65
Ostalo	OS	3	2447,40
Ruševine	RU		
Građevinsko zemljište	GZ	123	612,57
Poljoprivredno zemljište	PZ	37	44,55
Šumsko zemljište	ŠZ	9	95,43
Prirodno neplodno zemljište	PNZ		

U Umagu je generalno dovoljno poslovnih prostora, ali je obzirom na lokaciju predmetna zgrada i poslovni prostori u njoj zasigurno interesantna za kupoprodaju, ali i za iznajmljivanje, radi obavljanja raznovrsnih djelatnosti, obzirom na lokaciju u centru grada.

Vrlo relevantan podatak o cijenama postignutim u prometu nekretninama u 2018. Godini na područja Grada Umaga predstavlja Izvješće Zajedničkog procjeniteljskog Povjerenstva Županije istarske o tržištu nekretnina IŽ, Grada Pazina i Grada Pule.

Kao što je vidljivo iz priložene tablice prosječna postignuta cijena poslovnih prostora u Gradu Umagu tijekom 2018. Godine iznosi 9.573,89 Kn (cca 1.294,00 EUR).

7. PRIBAVLJENI PODACI ZA PROCJENU

7.1. Prikaz i analiza pribavljenih podataka

U cilju procjene tržišne vrijednosti predmetne nekretnine obavio sam i slijedeće:

- pregledao sam neposredan okoliš predmetne nekretnine,
- uzeo u obzir osnovne podatke o lokaciji te izvršio uvid u važeći Prostorni plan uređenja Grada Umaga i UPU Umaga,
- provjerio podatke iz zemljišne knjige i katastra (putem internetskih portala),
- prikupio raspoložive podatke o kupoprodajnim cijenama sličnih nekretnina u okolini od Grada Umaga i lokalnih agencija za nekretnine.

Za procjenu tržišne vrijednosti poslovnog prostora prikladna bi bila usporedna metoda procjene, ali i prihodovna obzirom na moguće prihode od iznajmljivanja, pa sam u tom smislu prikupljao relevantne usporedne podatke. Utvrdio sam da lokalne agencije za posredovanje u prometu nekretnina ne posjeduju podatke o prometu sličnih ili ekvivalentnih zgrada u proteklom razdoblju od 4 godine.

7.2. Obrazloženje za odabranu metoda procjene

Analizom navedenih dokumenata i prikupljenih podataka utvrdio sam da je temeljem prikupljenih podataka moguće izvršiti procjenu tržišne vrijednosti zemljišta usporednom metodom, ali da je procjenu prostora moguće provesti i prihodovnom metodom, obzirom na prihode od mogućeg najma poslovnog prostora, pa će se provesti oba izračuna.

8. PROCJENA VRIJEDNOSTI NEKRETNINE

8.1. Procjena vrijednosti poslovnog prostora prihodovnom metodom

Podaci o najmu su relevantni podatak za izračun tržišne vrijednosti nekretnine prihodovnom metodom, odnosno metodom kapitalizacije dobiti koja se temelji na mogućem, odnosno ostvarivom godišnjem prihodu od iznajmljivanja nekretnine.

Na portalu eNekretnine nema podataka o najamninama jer to predstavlja poslovnu tajnu, ali Grad Umag mi je dostavio pismenim putem podatak da najniža početna najamnina za trgovačke sadržaje na području Grada Umaga iznosi 4,80 EUR/m² +PDV, a za prostorije uredskog tipa 8,00 EUR/m² + PDV.

Za predmetni poslovni prostor koji obzirom na lokaciju može biti interesantan i za druge djelatnosti, smatram da je realna mjesečna zakupnina cca 10,00 EUR/m² + PDV, odnosno cca 12,00 EUR/m²/mj.

Izračun ukupnih godišnjih prihoda

Polazeći od toga da poslovni prostor ima površinu od 32,84 m² na temelju navedene zakupnine može se izračunati potencijalni godišnji brutto prihod cijelog prostora, kako slijedi:

$$32,84 \text{ m}^2 \times 12,00 \text{ EUR/m}^2 \times 12 \text{ mjeseci} = 4.729,00 \text{ EUR}$$

Izračun ukupnih godišnjih troškova

Prema Pravilniku umanjenje prihoda računa se zbog slijedećih troškova gospodarenja:

- Troškovi upravljanja: 5%
- Troškovi održavanja: 5%
- Rizik gubitka najma: 8%
- Troškovi osiguranja: 2%

Ukupno troškovi gospodarenja: $20\% \times 4.729,00 \text{ EUR} = 945,80 \text{ EUR}$

Izračun čistog godišnjeg prihoda (PG)

Ukupni godišnji prihodi:	4.729,00 EUR
Ukupni godišnji troškovi:	945,80 EUR

Čisti godišnji prihod (PG): **3.783,20 EUR**

Izračun koeficijenata sadašnje vrijednosti

STAROST ZGRADE/PP:	30 GODINA
ODRŽIVI VIJEK KORIŠTENJA (OVK):	60 GODINA (Pravilnik, Prilog 9)
RELATIVNA STAROST (Rs) = G/OVK = 30/60 =	50%
ODABRANI FAKTOR KORIŠTENJA ZGRADE:	2,00 (Pravilnik, Prilog 10)
OSTATAK ODRŽIVOG VIJEKA KORIŠTENJA OOVK = 57% (iz Tablice 10)	
ZAMJENSKA STAROST ZGRADE: $57\% \times 60 =$	34 godina
ODABRANA STOPA KAPITALIZACIJE:	5,0 % (Pravilnik, prilog 13)
OČITANI MULTIPLIKATOR (34 god / 5%):	16,19 (Pravilnik, Prilog 14)

Izračun prihodovne vrijednosti nekretnine

Prema pojednostavljenoj prihodovnoj metodi (bez vrijednost zemljišta koja se ne izračunava obzirom da se radi o poslovnom prostoru), proizlazi da je prihodovna vrijednost poslovnog prostora:

$$PV = PG \times M = 3.783,20 \text{ EUR} \times 16,19 = \mathbf{61.249,50 \text{ EUR}}$$

Ako usvojimo prihodovnu vrijednost nekretnine za tržišnu vrijednost, onda obzirom na površinu prostora od 32,84 m2 proizlazi da je jedinična vrijednost poslovnog prostora 1.865,00 EUR/m2.

8.2. Procjena vrijednosti nekretnine usporednom metodom

8.2.1. Grubo čišćenje prikupljenih podataka

Podaci koje sam prikupio o transakcijama poslovnim prostorima na području k.o. Umag odnose se na područje centra grada (Obala J.B. Tita, Trgovačka) Umaga i tržnog centra u Katoru. Podaci se, osim u jednom slučaju, ne odnose na poslovni prostor slične veličine, ali mislim da mogu poslužiti za usporedbu u ocjenu realnih odnosa. Također, podaci se odnose na razdoblje posljednjih šest godina, obzirom da se od tada prikupljaju podaci, što čini podatke vjerodostojnim i upotrebljivim.

RB	k.o.	k.č.	POVRŠINA M2	KUPOPRODAJNA CIJENA EUR	JED. CIJENA EUR/m2	DAN Sklapanja ugovora
199	UMAG	1207/6	28,00	41.450	1.480,00	27.10.2014.
214	UMAG	2287/1	19,00	65.800	3.462,00	10.11.2014.
270	UMAG	2739	46,43	45.000	969,00	30.12.2014.
509	UMAG	2330	62,29	35.000	562,00	04.05.2015.
596	UMAG	2375	12,30	8.500	691,00	03.07.2015
686	UMAG	2632/2	17,50	20.000	1.128,00	14.10.2015
337925	UMAG	2330	49,24	80.227	1.629,30	03.05.2012.
337963	UMAG	2307	49,90	133.333	2.672,00	08.01.2013.
621911	UMAG	2290	59,00	50.025	847,90	26.10.2016.
539974	UMAG	2288	63,19	66.290	1.049,00	05.02.2016.
336077	UMAG	2288	35,20	55.580	1.579,00	06.05.2013.
331518	UMAG	2277/1	40,59	91.767	2.260,80	03.04.2014.
337927	UMAG	2330	91,37	130.060	1.423,40	12.09.2014.
337926	UMAG	2330	680,74	968.992	1.423,40	21.02.2013.
501267	UMAG	2375	12,30	8.592	698,60	03.07.2015.
352798	UMAG	2330	34,59	35.363	1.022,30	04.05.2015.

Ovim prvim „grubim čišćenjem“ isključio sam nekretnine sa bitno različitim karakteristikama (najviša i najniža cijena, veličina i neusporedivost lokacije), kako slijedi:

RB	k.o.	k.č.	POVRŠINA M2	KUPOPRODAJNA CIJENA EUR	JED. CIJENA EUR/m2	DAN Sklapanja ugovora
539974	UMAG	2288	63,19	66.290	1.049,00	05.02.2016.
337927	UMAG	2330	91,37	130.060	1.423,40	2.09.20143.
352798	UMAG	2330	34,59	35.363	1.022,30	04.05.2015.

8.2.2. Međuvremensko (intertemporalno) izjednačenje cijena

Obzirom da se vrijeme vrednovanja i predmetne nekretnine razlikuje od nadnevaka izvršenih transakcija potrebno je bilo te cijene revalorizirati prema odredbama Pravilnika o metodama procjene nekretnina (NN, br. 105/15). Koristeći podatke baznih indeksa cijena prema Biltenu HNB broj 253 od rujna 2019. godine (izvor:www.hnb.hr) dobiven je korekcijski faktor za izjednačavanje cijena kako slijedi.

-16-

OSNOVNI PODACI	539974	337927	352798
K.Č.	2288	2330	2330
K.O.	Umag	Umag	Umag
KUPOPRODAJNA CIJENA EUR/m2	1.049,00	1.423,40	1.022,30
NADNEVAK UGOVORA	05.02.16.	12.09.14.	04.05.15.
BAZNI INDEX USPOREDNIH NEKR.	100,33	102,69	98,47
BAZNI INDEX (1 tr.19)	118,67	118,67	118,67
KOREKCIJSKI FAKTOR	1,182796	1,15561	1,205138
MEĐUVREMENSKI IZJEDNAČENA CIJENA EUR/m2	1.240,75	1.644,90	1.232,10

8.2.3. Interkvalitativno izjednačenje cijena

Obzirom da se predmetna nekretnina razlikuje u kakvoći i mjeri građevinskog korištenja od usporednih nekretnina potrebno je cijene revalorizirati prema odredbama Pravilnika o metodama procjene nekretnina (NN, br. 105/15).

OSNOVNI PODACI	539974	337927	352798
K.Č.	2288	2330	2330
K.O.	Umag	Umag	Umag
MEĐ. IZJEDNAČENA CIJENA EUR/m2	1.240,75	1.644,90	1.232,10
POLOŽAJNA OBILJEŽJA I FIZIČKA SVOJSTVA NEKRETNINA	lošija	bolja	lošija
LOKACIJA (0,80-1,20)	0,90	1,05	0,95
ATRAKTIVNOST SUSJEDSTVA (0,90-1,10)	1,00	1,05	1,00
CESTOVNI PRISTUP (0,90-1,10)	1,00	1,00	1,00
JAVNI PRIJEVOZ (0,90-1,10)	1,00	1,00	1,00
KOMUNALNA INFRASTRUKTURA (0,90-1,10)	1,00	1,00	1,00
OBLIK PARCELE (0,90-1,10)	1,00	1,00	1,00
VELIČINA PARCELE (0,80-1,20)	1,00	1,00	1,00
KONFIGURACIJA I NAGIB TERENA (0,90-1,10)	1,00	1,00	1,00
UTJECAJ BUKE I ZAGAĐENJA (0,50-2,00)	1,00	1,00	1,00
OBJEKTI ZA RUŠENJE (0,90-1,00)	-	-	-
SPREMNOST ZA GRADNJU I KATEGORIJA ZEMLJIŠTA	DPU- naselje	DPU-naselje	DPU- naselje
MJERA GRAD. KORIŠTENJA /NAMJENA	1,00	1,00	1,00
KATEGORIJA ZEMLJIŠTA (0,25-4,00)	1,00	1,00	1,00
AKTI ZA GRAĐENJE (0,95-1,05)	1,00	1,00	1,00
VLASNIČKA PRAVA (0,90-1,10)	1,00	1,00	1,00
DRUGA OGRANIČENJA ILI OBVEZE (SLUŽNOST I DR) (0,25-4,00)		-	
VRJEME ČEKANJA	1,00	1,00	1,00
Korekcionni koeficijent	1,11111	0,9070	1,05263
INTERKVALITATIVNO IZJEDNAČENA CIJENA EUR/m2	1.378,60	1.491,90	1.296,96
PRESJEK (MEDIJAN) 1+2+3/3	1.389,20		

8.2.4. Izračun vrijednosti nekretnine

Na temelju provedenog postupka usporednom metodom prema provedenim transakcijama poslovnih prostora u četverogodišnjem razdoblju na području Umaga proizlazi da prosječna jedinična tržišna vrijednost poslovnog prostora sličnih karakteristika iznosi cca 1.389,20 EUR/m2.

Prema tome, ukupna vrijednost predmetnih poslovnih prostorija bila bi:

$$32,84 \text{ m}^2 \times 1.389,20 \text{ EUR/m}^2 = 45.621,30 \text{ EUR}$$

Izračunata vrijednost sadrži PDV jer su i kupoprodajne cijene u registriranim transakcijama usporednih nekretnina s uključenim PDV-om.

-17-

9. ZAKLJUČAK

9.1. Isključivanje neuobičajenih okolnosti

Tržišna cijena dobivena prihodovnom metodom je prilično indikativna, obzirom da je izračun izveden sa relativno skromnom mjesečnom zakupninom. To bi, po mom mišljenju, bila vrijednost koja proizlazi iz realnih zakupnina i u slučajevima iznajmljivanja prostora za obavljanje srednje i manje akumulativnih djelatnosti.

U predmetnom slučaju radi o prostoru na relativno atraktivnoj lokaciji, za koji bi se mogla polučiti zasigurno i veća zakupnina, ali činjenica je da su svi poslovni prostori u prizemlju izvan funkcije, što upućuje na neku neuobičajenu okolnost.

Prema izračunu prihodovnom metodom tržišna vrijednost predmetnog poslovnog prostora od 32,84 m² bila bi **61.249,50 EUR** (1.865,10 EUR/m²).

Vrijednost dobivenu usporednom metodom, iako uveliko ovisi o ulaznim podacima usporednih nekretnina, smatram realnijom obzirom da odražava stanje na tržištu nekretnina.

Predmetna nekretnina ima relativno atraktivan položaj u naselju za poslovne funkcije u odnosu na blizinu centralnih događanja i javnih sadržaja, ali kako sam ranije naveo, najveći negativan utjecaj na tržišnu vrijednost nekretnine ima aktualna društvena i ekonomska kriza, zbog koje je bitno smanjena potražnja za poslovnim prostorijama na ovom području, a ta okolnost kao i relativna starost zgrade se već reflektira kod usporednih cijena.

Ako u ovom slučaju uvažimo da prostor ima međukat, odnosno veću visinu (ako se ukloni spuštenu strop) može se povećati vrijednost za najmanje 5%, pa bi tržišna vrijednost predmetne nekretnine bila:

$$45.621,30 \text{ EUR} \times (100\% + 5\%) = \mathbf{47.902,30 \text{ EUR}} \quad (1.458,70 \text{ EUR/m}^2)$$

Kako je vidljivo obje izračunate vrijednosti i prema prihodovnoj i usporednoj metodi prilično su bliske, ali smatram da se za mjerodavnu može smatrati usporedna metoda pa se može zaključiti da je ukupna vrijednost poslovnog prostora **48.000,00 EUR** (zaokruženo).

9.2. Tržišna vrijednost nekretnine

Prema tome, a obzirom na provedeni izračun prihodovnom i usporednom metodom te sve naprijed navedeno proizlazi da tržišna vrijednost etažnog dijela u zgradi mješovite, pretežito poslovne namjene na k.č. 2101 k.o. Umag u Umagu, Šetalište V. Gortana 38, tj.

poslovnog prostora - UREDA 2 (E-15) u prizemlju i međukatu zgrade sa 32,84 m² korisne površine (47,78 m² NKP),

odnosno najvjerojatnija cijena za koju bi predmetna nekretnina mogla biti razmijenjena na dan vrednovanja, između voljnog kupca i voljnog prodavatelja u transakciji po tržišnim uvjetima i bez prisile, nije veća od

48.000,00 EUR (355.645,20 KN) ili 1.461,60 EUR/m² KP.

U iskazanoj vrijednosti sadržan je PDV, ali nije sadržan porez na promet nekretnina.

Na dan 09.10.2019. godine vrijedio je odnos 1,00 EUR=7,409274 KN prema srednjem tečaju IKB dd Umag

Izradio:

-18-

10. P R I L O Z I