



Dragan Blažević, dipl. ing. grad.

Stalni sudski vještak graditeljske struke

i procjene vrijednosti nekretnina

Rješenje br. 4 Su-529/2020-8 od 28.02.2021.

HR 51000 Rijeka, Ante Kovačića 22

OIB 11254326566, e-mail: viestak.db@gmail.com

WEB: <http://free-ri.t-com.hr/vjestak-db/>

tel. [++38551515684](tel:+38551515684), GSM [++38598340470](tel:+38598340470)

Naručitelj:

**E.P. MLJEKARA D.O.O. U
STEČAJU RIJEKA**

Eugena Kumičića 41

51000 RIJEKA

OIB: 60772659683

Vještačenje broj: db-GB04/21

Predmet: Procjembeni elaborat tržišne vrijednosti građevina i zemljišta industrijskog kompleksa „Mljekara“ u Puli, Lošinjska kbr. 2, radi prodaje u stečajnom postupku

Elaborat izrađen u jednom primjerku elektronski za Naručitelja i jednom elektronski za vještaka

PROCJEMBENI ELABORAT GRAĐEVINA I ZEMLJIŠTA INDUSTRIJSKOG KOMPLEKSA „MLJEKARA“ U PULI, LOŠINJSKA KBR. 2



© Dragan Blažević 22.02.2011.

TV_z = 11.990.000,00 kn

ili

TV_z = 1.586.761,09 €

Rijeka, 25.03.2021.

Izradio:

Dragan Blažević, dipl. ing. grad

Vještačenje broj: db-GB04/21

Predmet: Procjembeni elaborat tržišne vrijednosti građevina i zemljišta industrijskog kompleksa „Mljekara“ u Puli, Lošinjska kbr. 2, radi prodaje u stečajnom postupku

Elaborat izrađen u jednom primjerku elektronski za Naručitelja i jednom elektronski za vještaka

PROCJEMBENI ELABORAT GRAĐEVINA I ZEMLJIŠTA INDUSTRIJSKOG KOMPLEKSA „MLJEKARA“ U PULI, LOŠINJSKA KBR. 2

SADRŽAJ

0.	Rješenje o imenovanju vještaka.....	3
1.	Općenito.....	4
1.1.	Uvod.....	4
1.2.	Zadatak	4
1.3.	Podaci o nekretnini koja je predmet procjene	4
1.3.1.	Napomene uz procjenu.....	5
1.4.	Osnovni podaci o očevidu, danu kakvoće i vrednovanja.....	5
1.5.	Raspoloživa dokumentacija	6
1.6.	Korišteni propisi i literatura sa kraticama.....	6
1.7.	Način izrade nalaza i procjene i obrazloženje odabranih metoda procjene	6
1.7.1.	Procjena vrijednosti hotela troškovnom metodom kao glavna metoda procjene	7
1.7.2.	Procjena vrijednosti zemljišta poredbenom metodom kao sporedna metoda	7
1.7.2.1.	Osnova izrade poredbene procjene vrijednosti zemljišta.....	8
1.8.	Prikaz i analiza općih vrijednosnih odnosa na tržištu nekretnina	9
2.	Opis građevina i zemljišta industrijskog kompleksa „Mljekara“ u Puli	10
2.1.	Podaci iz zemljišne knjige i katastra	10
2.2.	Izračun neto korisnih površina	12
3.	Procjena tržišne vrijednosti nekretnine	13
3.1.	Procjena prosječne poredbene jedinične i ukupne cijene zemljišta.....	13
3.1.1.	Zbirka kupoprodajnih cijena iz eNekretnina (stanje 25.03.2021.)	14
3.1.2.	Tablična obrada podataka	14
3.1.3.	Procjena prosječne poredbene jedinične tržišne cijene.....	14
3.1.4.	Tržišna vrijednost zemljišta	15
3.2.	Procjena tržišne vrijednosti zemljišta i objekata	15
4.	Zaključak i mišljenje.....	18
4.1.	Tržišna vrijednost građevina i zemljišta industrijskog kompleksa „Mljekara“ u Puli, Lošinjska kbr. 2	18
4.2.	Izjava o nepristranosti i ostale napomene uz nalaz.....	19

0. Rješenje o imenovanju vještaka



REPUBLIKA HRVATSKA
ŽUPANIJSKI SUD U RIJECI
URED PREDSJEDNIKA
Žrtava fašizma 7

Broj: 4 Su-529/2020-8
Rijeka, 28. veljače 2021.

Rijeka,

Predmet: Predsjednik Županijskog suda u Rijeci Veljko Miškulin, na osnovi članka 126. stavak 4. Zakona o sudovima („Narodne novine“ broj 28/13, 33/15, 82/15, 82/16, 67/18 i 126/19) i članka 12. Pravilnika o stalnim sudskim vještacima („Narodne novine“ broj 38/14, 123/15, 29/16 i 61/19) donosi

RJEŠENJE

DRAGAN BLAŽEVIĆ, dipl.ing.građ. iz Rijeke, Ante Kovačića 22, OIB: 11254326566, imenuje se stalnim sudskim vještakom iz područja graditeljstva i procjene vrijednosti nekretnina, na vrijeme od 4 (četiri) godine, za područje Županijskog suda u Rijeci.

Obrazloženje

Županijskom sudu u Rijeci obratio se Dragan Blažević radi ponovnog imenovanja stalnim sudskim vještakom iz područja graditeljstva i procjene vrijednosti nekretnina te je uz molbu priložio potrebnu dokumentaciju radi utvrđenja postojanja uvjeta za stalnog sudskog vještaka.

Predsjednik Županijskog suda u Rijeci razmotrio je molbu imenovanog i utvrdio da je Dragan Blažević imenovan stalnim sudskim vještakom iz područja graditeljstva i procjene vrijednosti nekretnina rješenjem ovoga suda poslovnj broj 4 Su-85/2017 od 27. veljače 2017. godine, da je dostavio dokaz da se protiv istog ne vodi kazneni postupak, potvrdu poslodavca o radnom odnosu, popis vještačenja iz prethodnog razdoblja te dokaz da nije pravomoćno osuđen za kazneno djelo koje čini zapreku za prijam u državnu službu, te da ima zaključen ugovor o osiguranju od odgovornosti za obavljanje poslova stalnog sudskog vještaka.

Budući i nadalje postoji potreba za stalnim sudskim vještakom navedene struke, valjalo je riješiti kao u izreci ovog rješenja.

PREDSJEDNIK SUDA:
Veljko Miškulin, dipl. iur.

UPUTA O PRAVNOM LIJEKU:

Protiv ovog rješenja dopuštena je žalba u roku od 15 dana od dana dostave rješenja, a o istoj odlučuje Ministarstvo pravosuđa i uprave Republike Hrvatske. Žalba se podnosi predsjedniku Županijskog suda u Rijeci u 2 (dva) primjerka i 2 (dvije) preslike rješenja.

DOSTAVITI:

1. Draganu Blaževiću iz Rijeke, Ante Kovačića 22 (e-mail: vjestak.db@gmail.com)
2. Ministarstvu pravosuđa i uprave Republike Hrvatske
3. Općinskom sudu u Rijeci i Crikvenici

Vještačenje broj: db-GB04/21

Predmet: Procjembeni elaborat tržišne vrijednosti građevina i zemljišta industrijskog kompleksa „Mljekara“ u Puli, Lošinjska kbr. 2, radi prodaje u stečajnom postupku

Elaborat izrađen u 2 (dva) primjerka, 1 (jedan) elektronski za Naručitelja i 1 (jedan) elektronski za vještaka

Nakon pregleda dokumentacije naručitelja i na osnovi ustanovljenog činjeničnog stanja, sa stajališta graditeljske struke, imajući u vidu odgovarajuće odredbe iz graditeljske regulative, kao i tehničke propise iz područja građevinarstva, u skladu s navedenim zadatkom vještačenja Naručitelju se podnosi slijedeći

PROCJEMBENI ELABORAT GRAĐEVINA I ZEMLJIŠTA INDUSTRIJSKOG KOMPLEKSA „MLJEKARA“ U PULI, LOŠINJSKA KBR. 2

1. Općenito

1.1. Uvod

Naručitelj E. P. MLJEKARA d.o.o. u stečaju Rijeka, Eugena Kumičića 41 zastupan po stečajnom upravitelju mr. sc. Andreju Sabliću (u daljnjem tekstu Naručitelj) a sve sukladno Odluci Trgovačkog suda u Rijeci od 28.01.2021. i u međuvremenu elektronički dostavljene dokumentacije koju isti posjeduje, dokumentacije vlasništva i procjena, te danih izjava, naručuje procjembeni elaborat tržišne vrijednosti građevina i zemljišta industrijskog kompleksa „Mljekara“ u Puli, Lošinjska kbr. 2, a sve radi prodaje u stečajnom postupku.

Vještačenje po ovom predmetu povjereno je Blažević Draganu diplomiranom inženjeru građevinarstva, stalnom sudskom vještaku graditeljske struke i procjene vrijednosti nekretnina iz Rijeke, Ante Kovačića 22, imenovanog Rješenjem Županijskog suda u Rijeci br. 4 Su-529/2020-8 od 28.02.2021. (u daljnjem tekstu Vještak).

Suradnička tvrtka sa kojom vještak surađuje na izradi nalaza i nositelj je prava na ovaj nalaz i svih novčanih potraživanja prema Naručitelju je Građevinski biro d.o.o. Rijeka, Tizianova 16, OIB 36909860995, što Vještak ovom izjavom potvrđuje i priznaje te joj ustupa svoja novčana potraživanja, a sukladno Ugovoru koju je sklopio sa njom.

1.2. Zadatak

Određen je izrada procjene temeljem postojeće dokumentacije i svih podataka iz procjene vještaka: Vještačenje broj: db-GB04/11, Procjena prometne vrijednosti građevina i zemljišta industrijskog kompleksa „Mljekara“ u Puli, Lošinjska kbr. 2, radi prodaje u stečajnom postupku izrađen za potrebe naručitelja 07.03.2011.

Poseban očevid o stanju nekretnine nije održan već su se koristili stari podaci i podaci iz Geodetskog elaborata, Zemljište kompleksa Mljekare izrađen po Nekretnine d.o.o. Kostrena od svibnja 2020. godine. Izmjere kompleksa nisu ponovo vršene i preuzete su iz osnovne procjene te se prišlo izradi procjemenog elaborata.

1.3. Podaci o nekretnini koja je predmet procjene

Radi se o građevinski i urbanistički uređenom zemljištu na kojem se nalaze jedna glavna (oznaka 5) i 7 pomoćnih građevina - nekretnina E.P. MLJEKARA d.o.o. u stečaju Rijeka, Eugena Kumičića 41, na zemljištu upisanom u:

- zk.ul. 5480 k.o. Pula: kč. 543/2, kč. 1212/2 i kč. 1212/21
- zk.ul.11522 k.o. Pula, kč. 1212/46 sa ½ dijela
- zk.ul. 11523 k.o. Pula kč. 3871/9 sa 3479/9164 dijela
- zk.ul.11443 k.o. Pula kč. 1212/39 i
- zk.ul.4801 k.o. Pula kč. 1212/34 sa 151/1665 dijela.

U naravi radi se o bivšem, sada potpuno zapuštenom, industrijskom kompleksu E.P. MLJEKARA d.o.o. u stečaju koji se nalazi u Puli na adresi Lošinjska 2. Konkretno radi se o neodržavanim i

zapuštenim zgradama i industrijskom dvorištu. Dio zemljišta predmetnog kompleksa nalazi se u suvlasništvu, kao i dio zemljišta na kojem se nalazi susjedna industrijska zgrada koju koristi tvrtka Brionka nalazi u suvlasništvu E.P. MLJEKARE. Dio industrijskog dvorišta u naravi koriste E.P. MLJEKARA i tvrtka Brionka koja koristi susjednu zgradu do koje je pristup kroz zajednički ulaz.

Sama lokacija predmetnih nekretnina se nalazi u neposrednoj blizini samog gradskog središta, tj. na ulazu u sam centar grada, pa se može reći da se radi o užem centru grada, čime potencijalno lokaciju možemo ocijeniti kao relativno atraktivnu za buduća ulaganja u nekretnine.

Industrijski kompleks E.P. MLJEKARE sastoji se od više zgrada i industrijskog dvorišta. Najveća je centralna zgrada „Mljekare“ u kojoj se odvijala proizvodnja. U krugu dvorišta sa sjeveroistočne strane uz rub Premanturske ulice koja omeđuje taj dio kompleksa nalaze se i ostale zgrade, a radi se o zgradama manje površine koje se koriste kao uredski prostori, skladišta, radionice, garaže i portirnica. Prema situaciji na terenu kompleks možemo promatrati i dijelom odvojeno i to onoj koji je u samovlasništvu E.P. MLJEKARE, a označavaju ga zgrade 1-4, tj. uredi i skladišta, te da bi se taj dio kompleksa mogao u potpunosti izdvojiti i nema posebno utjecaja na ostatak kompleksa i u naravi bi mogao biti kao samostalna cjelina. To može predstavljati optimalnu varijantu korištenja i prodaje s obzirom na suvlasništvo na zemljištu u drugom dijelu kompleksa. Tu se radi o zgradama koje se nalaze uz rub Premanturske ulice i koje imaju direktan ulaz sa iste, te ih je moguće koristiti samostalno. Predmetne zgrade nalaze se sa krajnje sjeveroistočne strane kompleksa uz Premantursku ulicu koje se sada nažalost ne koriste i zapušteni su a nekad su se koristili kao kancelarijski prostori i skladišta. U kopiji gruntnog plana sa označenim građevinama u prilogu nalaza br. 8.3. predmetne zgrade označene su brojevima od 1-4 i prikazane granicom u crvenoj boji. Nalaze se na nekretninama upisanim u zk.ul. 5480 k.o. Pula: kč. 543/2 i kč. 1212/21.

Predmetnim zgradama pripao bi i dio industrijskog dvorišta iza zgrada sukladno česticama koje ga sačinjavaju, što će se kasnije navesti.

Ostali dio kompleksa bio bi druga zajednička cjelina a radi se o glavnoj-centralnoj zgradi, zgradi radionica, garaže i portirnice. U kopiji gruntnog plana sa označenim građevinama u prilogu nalaza predmetne zgrade označene su brojevima od 5-8. Ovaj dio kompleksa ima ulaz kroz glavni ulaz uz portirnicu i čini zajedničku neodvojivu cjelinu, iako je potrebno reći da se većim dijelom radi o nekretninama u suvlasništvu s drugim subjektima pa između ostalog i „Brijonke“.

1.3.1. Napomene uz procjenu

Od strane Naručitelja je provedena posebna geodetska identifikacija izradom geodetskog elaborata.

Nije vršena najnovija provjera vlasničkog stanja niti provjera s upravno-pravnog stajališta koja nije predmet ovog nalaza, već su za nalaz korišteni dostupni podaci dostavljeni po Naručitelji i podaci iz elektroničkih baza dostupnih putem internetskih preglednika.

Imovinsko – pravni elementi za predmetnu nekretninu se poimaju kao činjenice na nivou prezentirane dokumentacije, dostupnih podataka i dokumentacije koja se nalazi u predmetu i odnosi se na predmetnu nekretninu, a nalazi se kod naručitelja procjene, koju je ujedno potrebno prihvatiti dostatnom u ovom postupku.

Korišteni su svi podaci iz geodetskog elaborata, uključivo i vlasničke listove i skice, koji se u ovoj procjeni neće ponavljati i čine njen sastavni dio s aspekta geodetske i vlasničke identifikacije.

Ova procjena služi isključivo radi osiguranja mogućeg prodaje u stečajnom postupku i ne smije se upotrijebiti u druge svrhe bez pismenog pristanka vještaka.

1.4. Osnovni podaci o očevidu, danu kakvoće i vrednovanja

Svi proračuni baziraju se na stanju i opremljenosti nekretnina i priloženoj dokumentaciji, a sve utvrđeno geodetskim elaboratom od svibnja **2020., što predstavlja mjesec kakvoće.**

Dan vrednovanja je 25.03.2021. kao i dan kakvoće.

Dan izrade ovog nalaza je 25.03.2021. godine.

Za preračunavanje kuna u EUR (€) primijenjen je tečaj HNB za 1€ = 7,570626 kn na dan 25.03.2021.

1.5. Raspoloživa dokumentacija

Imao sam na raspolaganju podatke o stanju i veličini prostora iz izmjera na licu mjesta i podataka Naručioca, slikovnih i foto podataka, te ustanovljenog stanja opremljenosti i izgrađenosti prostora sa ranijeg očevida.

Za izradu procjene sam posebno koristio slijedeće podatke:

- Slikovni i tekstualni prikazi katastarskih i zemljišnih podataka (Izvor: <https://oss.uredjenazemlja.hr/>);
- Slikovni i tekstualni prikazi katastarskih i zemljišnih podataka (Izvor: <https://geoportal.dgu.hr/>);
- Vlasničke podatke i kopije plana dostavljene po naručitelju i, a sve kako je to navedeno u nalazu;
- Vještačenje broj: db-GB04/11, Procjena prometne vrijednosti građevina i zemljišta industrijskog kompleksa „Mljekara“ u Puli, Lošinjska kbr. 2, radi prodaje u stečajnom postupku izrađen za potrebe naručioca 07.03.2011.
- Geodetski elaborat, Zemljište kompleksa Mljekare izrađen po Nekretnine d.o.o. Kostrena od svibnja 2020. godine.;
- Podaci sa portala eNekretnine, koji je izradilo Ministarstvo graditeljstva i prostornog uređenja, (Izvor: <https://nekretnine.mgipu.hr/Auth/>);
- BN Komentar od 23.09.2020. portala Burza nekretnina, (Izvor: <https://www.burza-nekretnina.com/statistike>)

1.6. Korišteni propisi i literatura sa kraticama

Procjena tržišne vrijednosti rađena je korištenjem slijedeće regulative i literature:

- [1] Bilten br. XII/2019 kalkulacije radova u visokogradnji, Institut IGH d.d. Zagreb. - (Bilten)
- [2] Zakon o procjeni vrijednosti nekretnina (NN 78/2015) – (Zakon)
- [3] Pravilnik o metodama procjene vrijednosti nekretnina (NN 105/2015) – (Pravilnik)
- [4] Izvješće o tržištu nekretnina za 2019. godinu za područje Primorsko-goranske Županije, siječanj 2020, (izvor: <https://graditeljstvo.pgz.hr/Procjena.aspx>)
- [5] Zakon o vlasništvu i drugim stvarnim pravima (NN 91/96 sa izmjenama) - (ZV)
- [6] Zakon o izvlaštenju i određivanju naknade (NN 74/14, 69/17)
- [7] Zakon o državnoj izmjeri i katastru nekretnina (NN 128/99 sa izmjenama)
- [8] Zakon o zemljišnim knjigama (Narodne novine, broj 91/96, 68/98, 137/99, 114/01, 100/04, 107/07, 152/08, 126/10, 55/13, i 60/13)
- [9] Zakon o zaštiti osobnih podataka - Pročišćeni tekst (NN broj 106/2012)
- [10] European Valuation Standards (EVS), „bluebook“, 7., izdanje, 2012. (TEGoVA)
- [11] Hrvatska norma HRN ISO 9836:2011, Standardizirana svojstva zgrada – Definiranje i proračun površina i prostora, točka 5.1.7. norme HRN ISO 9836:2011, 2014. - (Norma)
- [12] Pravilnik o informacijskom sustavu tržišta nekretnina (NN 114/15)
- [13] Tablice J3 - Indeksa cijena stambenih nekretnina – podaci HNB i Državnog zavoda za statistiku Republike Hrvatske (Izvor: <https://www.hnb.hr/statistika/statisticki-podaci/odabrane-nefinancijske-statistike/indeksi-cijena>)
- [14] HNB, Financijska stabilnost, br. 21, Objavljeno: 18.8.2020., (Izvor: <https://www.hnb.hr/analize-i-publikacije/redovne-publikacije/financijska-stabilnost>)
- [15] Uhlir Ž., Majčica B. Priručnik za procjenu vrijednosti nekretnina, DGIZ-Društvo građevinskih inženjera Zagreb, Zagreb, izdanje 2016.
- [16] Važeće odluke u vezi komunalnog opremanja građevinskog zemljišta i iznosa troškova komunalne infrastrukture,
- [17] Odluka o komunalnom doprinosu za predmetno područje,
- [18] Aktualna prostorno planska dokumentacija za lokaciju na kojoj se nalazi nekretnina,
- [19] Podaci o stanju i kvaliteti nekretnine dobiveni očevidom.

Ostali važeći građevinski propisi i normativi RH.

1.7. Način izrade nalaza i procjene i obrazloženje odabranih metoda procjene

Metode procjene

Samu procjenu tržišne vrijednosti nekretnine bazirao sam na elementima koji su detaljnije propisani Zakonom i Pravilnikom o metodama procjene vrijednosti nekretnina. Navedenim Pravilnikom nedvojbeno je definirano da tržišna vrijednost nekretnine predstavlja procijenjeni iznos za koji bi nekretnina mogla biti razmijenjena na dan vrednovanja, između voljnog kupca i voljnog prodavatelja, u transakciji po tržišnim uvjetima nakon prikladnog oglašavanja, pri čemu je svaka stranka postupila upućeno, razborito i bez prisile.

Procjena se radi za potrebe prodaje u stečajnom postupku što se može smatrati u tom dijelu posebnim vrednovanjem nekretnina, te je o toj činjenici potrebno voditi računa u nastavku izrade procjene i istu koristi samo u gore navedenu svrhu.

Zakonom se za procjene nekretnina predviđaju koristiti tri metode: poredbena metoda, prihodovna metoda i troškovna metoda.

1.7.1. Procjena vrijednosti hotela troškovnom metodom kao glavna metoda procjene

Nekretnina koja ima pripadno zemljište na kojem je sagrađen hotel i vrši se procjena, ima priključak na prometnicu, razvedenog je oblika i nestandardne tipologije. Zaštićeno je kulturno dobro. Razvedenog je tipa i starije gradnje u prvoj četvrtini prošlog stoljeća. To je karakterizira kao posebnu vrstu gradnje za koju ne postoji dovoljno prikladnih poredbenih nekretnina u prometu, te nije oportuno primijeniti jednostavnu poredbenu metodu.

Dodatno obzirom da se radi o starim i nekorištenim objektima, ne postoji dovoljan broj usporednih podataka i podataka vezano za buduće djelovanje i prihode hotela. Time nije moguće primijeniti ni jednostavnu prihodovnu metodu.

Zbog navedenog u ovom ću slučaju koristiti troškovnu metodu za samu građevinu i izgrađeni okoliš koji daje neutralne i objektivizirane vrijednosti. Odabir navedene metode se koristi posebno zbog činjenice da je njena specifičnosti u starijoj gradnji i skromnijoj opremi i ruševnosti prostora.

Prilikom primjene troškovne metode uzimaju se u obzir normalni troškovi gradnje, umanjeње vrijednosti zbog starosti, nedostaci i štete na građevini kao i druge okolnosti koje su od utjecaja na vrijednost.

Pobliže je osnova procjene troškovnom metodom opisana u poglavlju VIII. TROŠKOVNA METODA, Pravilnikom o metodama procjene vrijednosti nekretnina, te se dalje neće posebno obrazlagati, jer su zakonske odredbe u potpunosti poštovane kroz primjenu u ovoj procjeni tržišne vrijednosti. Troškovna vrijednost građevina (bez vanjskih uređaja) proizlazi iz troškova gradnje uzimajući u obzir umanjeње vrijednosti zbog starosti građevina. Troškovna vrijednost vanjskih građevinskih uređaja i drugih vanjskih uređaja i objekata, ako nije uključena u vrijednost zemljišta, utvrdit će se na temelju iskustvenih stopa ili na temelju normalnih troškova gradnje. U troškovnoj metodi utvrđuje se troškovna vrijednost nekretnine iz troškovne vrijednosti građevina i zemljišta.

Opći vrijednosni odnosi na tržištu nekretnina uzimaju se u obzir posebno primjenom koeficijenata za prilagodbu tržišne vrijednosti, odnosno dodatno je moguće izvršiti interkvalitativno izjednačenje tržišne cijene obzirom na posebnosti koje ova nekretnina posjeduje. Za troškovnu metodu posebno sam se opredijelio jer se ona može koristiti za utvrđivanje vrijednosti građevina ako su drugi pouzdani podatci nedostupni ili nepouzdati.

Važna je i činjenica da je zakonodavac predvidio stvaranje detaljnih baza vrijednosti nekretnina sa svim karakteristikama koje definiraju tržišnu vrijednost nekretnina. U ovom početnom stadiju primjene propisa, formirana je jedino baza eNekretnina koja sadržava samo pojedine i to osnovne dijelove podataka o nekretnini koja je uvedena u bazu, ali kada su pitanju poslovni prostori i posebice hoteli podaci ne postoje. U bazi se ne može zadovoljiti uvjete za jednostavnu poredbu takvih nekretnina sa procjenjivanom, osim samo u dijelu građevinskog zemljišta.

1.7.2. Procjena vrijednosti zemljišta poredbenom metodom kao sporedna metoda

U slučaju procjene zemljišta sa izgrađenim prostorom kakav je ovaj i izgrađenog građevinskog zemljišta koje predstavlja skup čestica ispod zgrada i pripadne okućnice, opredijelio sam se koristiti poredbenu metodu za zemljište. Naime za takve vrste nekretnina postoji dovoljno prikladnih poredbenih nekretnina koje su bile ili jesu u prometu, te se mogu koristiti poredbeni podaci.

Na zemljištu je izgrađen industrijski kompleks stare mljekare s objektima okućnice. Zemljište je ograđeno, hortikulturno uređeno i održavano. Pretpostavka ove procjene je da se neće mijenjati namjena niti obujam građevine u skorijem periodu.

Građevina nema upisanu građevinsku i uporabnu dozvolu u vlasnički list.

Samim tim nije moguće utvrditi da su građevine u potpunosti legalne. Predmetno zemljište ima obilježje građevinskog zemljišta po razvojnom stupnju, po korištenju je izgrađeno zemljište sa građevinama i ima položaj u smjeru I-Z, što je prihvatljivo.

Nalazi se u drugoj zoni komunalne opremljenosti (prema Odluci o komunalnom doprinosu).

Za ovu procjenu sada će se uzeti ukupne upisane površine zemljišta kao mjerodavne jer drugih podataka nema.

Kako se na užem području na kojem je procjenjivana nekretnina pronalazi dovoljan broj kupoprodajnih cijena za zemljište, nije potrebno koristiti kupoprodajne cijene iz drugih poredbenih područja koje sa procjenjivanom nekretninom pokazuju dovoljno podudarna obilježja. Pobliže je osnova

procjene poredbenom metodom opisana u poglavlju VI. POREDBENA METODA, Pravilnika te se dalje neće posebno obrazlagati.

Sama procjena raditi će se na način da je obzirom na opis posebnih cjelina i karakteristika zemljišta, komunalne opremljenosti, položaja u prostoru, blizine drugih objekata i nagiba terena. Osnovom ukupne površine usporednih nekretnina koje su bile predmet kupoprodaje i služe za poredbu nekretnine koja je predmet procjene, procjena je vršena prema jediničnoj cijeni m² zemljišta s izračunom poredbene međuvremenski usklađene cijene u zasebnoj točki nalaza.

Prilikom njene primjene za izvođenje poredbenih cijena koriste se kupoprodajne cijene onih nekretnina koje sa procjenjivanom nekretninom pokazuju dovoljno podudarna obilježja sukladno članku 19. Pravilnika. Njime je definirano da korištene poredbene cijene, približne vrijednosti posebnih dijelova i poredbeni pokazatelji izgrađenih katastarskih čestica (faktori zgrade i faktori prihoda) svojim obilježjima čestice dokazuju dovoljnu podudarnost s obilježjima procjenjivanje čestice ako razlike u vrijednosti korištenih dodataka i odbitaka za interkvalitativno izjednačenje ne prelazi 40 % izlazne vrijednosti.

1.7.2.1. Osnova izrade poredbene procjene vrijednosti zemljišta

Poredbene nekretnine za navedeno, dok se na realizira kompletna baza usporednih nekretnina, pretražio sam temeljem elektroničke baze programske aplikacije **eNekretnina**. Posebno sam pretraživao podatke sa danom pretraživanja 25.03.2021.

Za sve poredbene podatke kasnije je rađeno međuvremensko izjednačenje jediničnih cijena zbog protoka vremena od kupoprodaje do datuma procjene promatrane nekretnine, kako bi se dobile tržišno usporedive cijene na dan vrednovanja. Pomoću indeksnih nizova dozvoljeno je međuvremensko izjednačenje kupoprodajnih cijena poredbenih nekretnina koje su ugovorene najviše četiri godine unatrag u odnosu na dan procjene, odnosno dan kakvoće, što je poštovano u ovdje primijenjenoj metodi. To se postiglo usporedbom i obračunom uz korištenje indeksa cijena stambenih nekretnina – podaci HNB i Državnog zavoda za statistiku Republike Hrvatske, što je prikazano nastavno.

Tablica J3: Indeksi cijena stambenih objekata

Godina	Tromjesečje	Bazni indeksi, 2015. = 100 ¹⁾					
		Ukupno	Novi stambeni objekti	Postojeći stambeni objekti	Grad Zagreb	Jadran	Ostalo
2016.	1.tr.	101,21	99,07	101,73	100,43	101,77	100,21
	2.tr.	100,28	95,80	101,23	99,91	100,33	100,52
	3.tr.	101,31	96,67	102,30	101,96	101,80	97,74
	4.tr.	100,75	94,84	101,97	100,56	101,39	98,26
2017.	1.tr.	100,85	92,86	102,51	100,72	102,25	95,53
	2.tr.	104,55	96,71	106,17	102,69	106,58	100,93
	3.tr.	105,13	97,76	106,65	106,45	105,46	100,20
	4.tr.	108,45	98,73	110,46	110,46	108,67	102,26
2018.	1.tr.	109,44	99,03	111,59	112,19	110,54	99,57
	2.tr.	109,26	98,51	111,47	114,51	109,33	98,94
	3.tr.	112,32	100,78	114,68	118,96	112,20	100,51
	4.tr.	113,54	101,49	116,00	119,82	113,50	102,00
2019.	1.tr.	117,55	109,00	119,52	125,02	118,67	100,59
	2.tr.	120,60	106,55	123,40	131,15	119,24	102,24
	3.tr.	121,36	109,07	123,90	133,46	118,05	103,98
	4.tr.	124,90	108,49	128,08	137,38	120,35	109,64
2020.	1.tr.	128,25	107,69	132,12	140,79	125,39	109,31
	2.tr.	130,57	111,34	134,23	142,54	126,30	115,90
	3.tr.	129,75	110,83	133,35	141,09	126,91	113,35

1.8. Prikaz i analiza općih vrijednosnih odnosa na tržištu nekretnina

Stanje tržišta poslovnih nekretnina prikazano i obrazloženo u publikaciji Hrvatske narodne banke „HNB, Financijska stabilnost, br. 21, Objavljeno: 18.8.2020.“

Dodatno se prikazuje BN Komentar od 17.02.2021. portala Burza nekretnina o stanju na tržištu nekretnina.

„Tako su nekretnine u Republici Hrvatskoj još uvijek poželjne ulagačima, globalna Covid-19 pandemija i njene posljedice ostavile su traga na kupovnu moć potencijalnih kupaca. Promet nekretninama u RH u 2020. godini pao je za više od 11 % u odnosu na 2019 godinu.

Prosječna cijena realiziranih kupoprodaja stambenih nekretnina mogla bi zavarati prosječnog promatrača, ako želi razumjeti trendove na nekretninskom tržištu. Prosječna cijena nekretninama raste, ali glavni generator rasta je novogradnja dok je situacija s rabljenim nekretninama bitno lošija.

S obzirom da promet nekretninama pada već drugu godinu zaredom, očekujemo korekciju cijena većem dijelu ponuđenih nekretnina.

Možemo zaključiti da na tržište „nesretno“ djeluju i državne subvencije, koje netom prije svakoga ciklusa ili za vrijeme njegovog trajanja nepobitno utječu na rast cijena stanova. Prije svega iz razloga povećane potražnje u kraćem vremenskom periodu.

Upravo su tako djelovale i u jesen 2019. godine pa tako će djelovati i ovo proljeće kada su najavljene. Primjećuje se da tražena cijena sve više raste u odnosu na realiziranu.

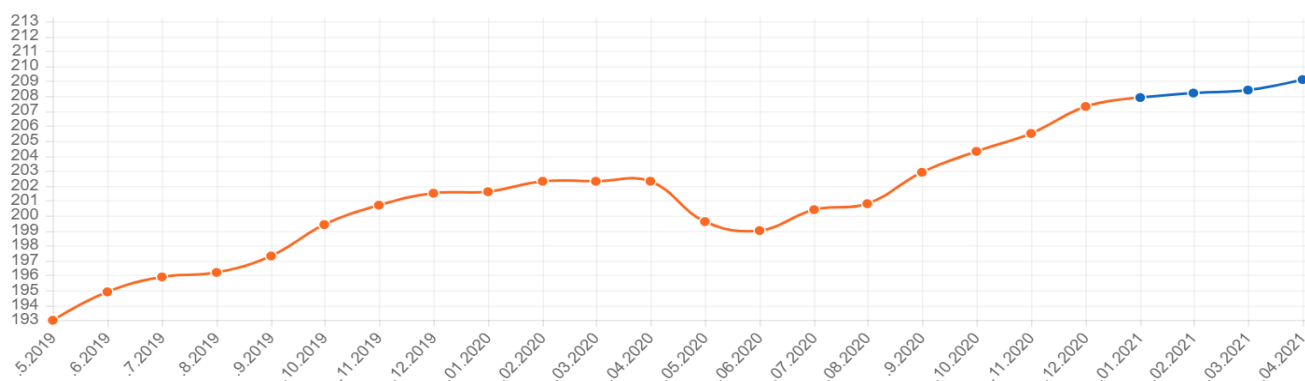
Zagrebački potres, ali i ovaj još jači, petrinjski, i dalje će utjecati na tržište i to posebno ono grada Zagreba. Primarna posljedica potresa je da oni koji to mogu, kupuju novosagrađene stanove iz razumljivog sigurnosnog razloga, dok s druge strane starije nekretnine donjeg grada manje privlače kupce.

To je na kraju vidljivo i na prometu nekretninama na području centra Zagreba, koji je pao za skoro 50% u odnosu na 2019. godinu. Nastavlja se trend sve veće razlike u cijenama između nekretnina. S jedne strane su nove i kvalitetne nekretnine, a s druge strane starije, neodržavane te potresom oštećene nekretnine.

BN komentar: stručnjaci Burze nekretnina

*za užujak i travanj 2020. godine nije bilo podataka te se koriste podatci od veljače

BN IndexBN indeks je jedinstveni indeks koji prati kretanja cijena stambenih nekretnina na području Republike Hrvatske. BN indeks se temelji na podacima postignutih cijena tipičnih nekretnina na tipičnim lokacijama iz baze Burze nekretnina. BN indeks se objavljuje jednom mjesečno.“



BN indeks 01/2021

207,9

Promjena u odnosu na prošli mjesec

0,30%

Promjena u odnosu na godinu dana

3,12%

U odnosu na početak godine

0,00%

Iskazivanje završnih procijenjenih vrijednosti provodi se zaokruživanjem na način da se

- vrijednosti do 100.000,00 kn zaokružuju na cijele stotine;
- vrijednosti od 100.000,00 kn do 1.000.000,00 kn na cijele tisućice;
- vrijednosti veće od 1.000.000,00 kn na cijele deset tisućice.

Za preračunavanje kuna u EUR (€) primijenjen je tečaj 1€ = 7,556273 kn na dan 19.01.2021.

2. Opis građevina i zemljišta industrijskog kompleksa „Mljekara” u Puli

2.1. Podaci iz zemljišne knjige i katastra

Uvid u vlasnički i posjedovni list izvršio sam preko e-vlasničkih listova iz geodetskog elaborata.

Radi se o ukupno sedam čestica od kojih su tri u suvlasničkom statusu i kao takve nemaju definiran potpuni vlasnički status samovlasništva, kako je to prikazano u tablici u nastavku nalaza.

Tablica 1. Izračun površine zemljišta

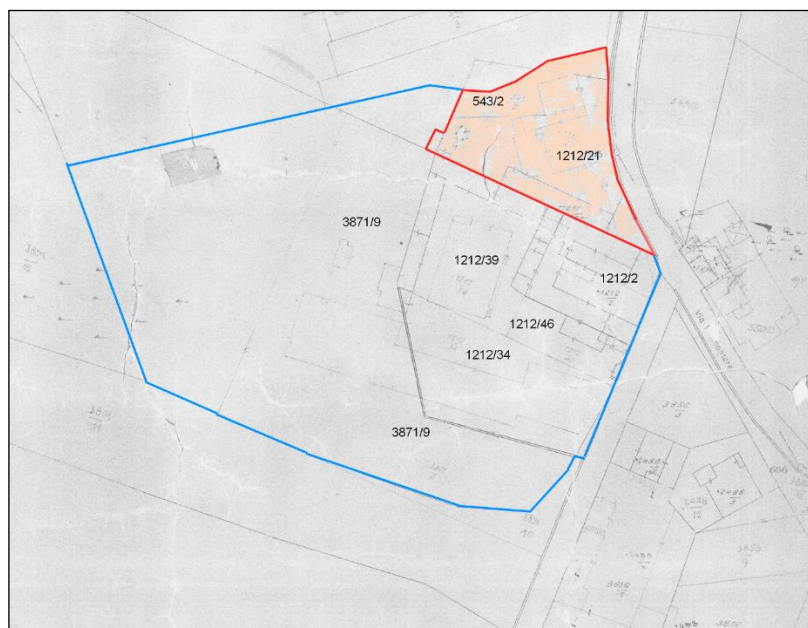
RED. BROJ	BROJ ČESTICE	POVRŠINA m ²	UDIO VLASNIŠTVA	PRIPADAJUĆA POVRŠINA m ²
1.	543/2	1.220,00	1/1	1.220,00
2.	1212/2	564,00	1/1	564,00
3.	1212/21	1.135,00	1/1	1.135,00
4.	1212/39	1.540,00	1/1	1.540,00
5.	1212/46	904,00	1/2	452,00
6.	1212/34	1.665,00	151/1665	151,00
7.	3871/9	9.211,00	3479/9164	3.496,84
SVEUKUPNO		16.239,00		8.119,50

Prema vlasničkim listovima čestica 1212/2 je upisana i na privatnog vlasnika ali će se procjenjivati sukladno prethodnom nalazu. Zemljište se nalazi u cjenovnom bloku Pula – Mješovito 11.

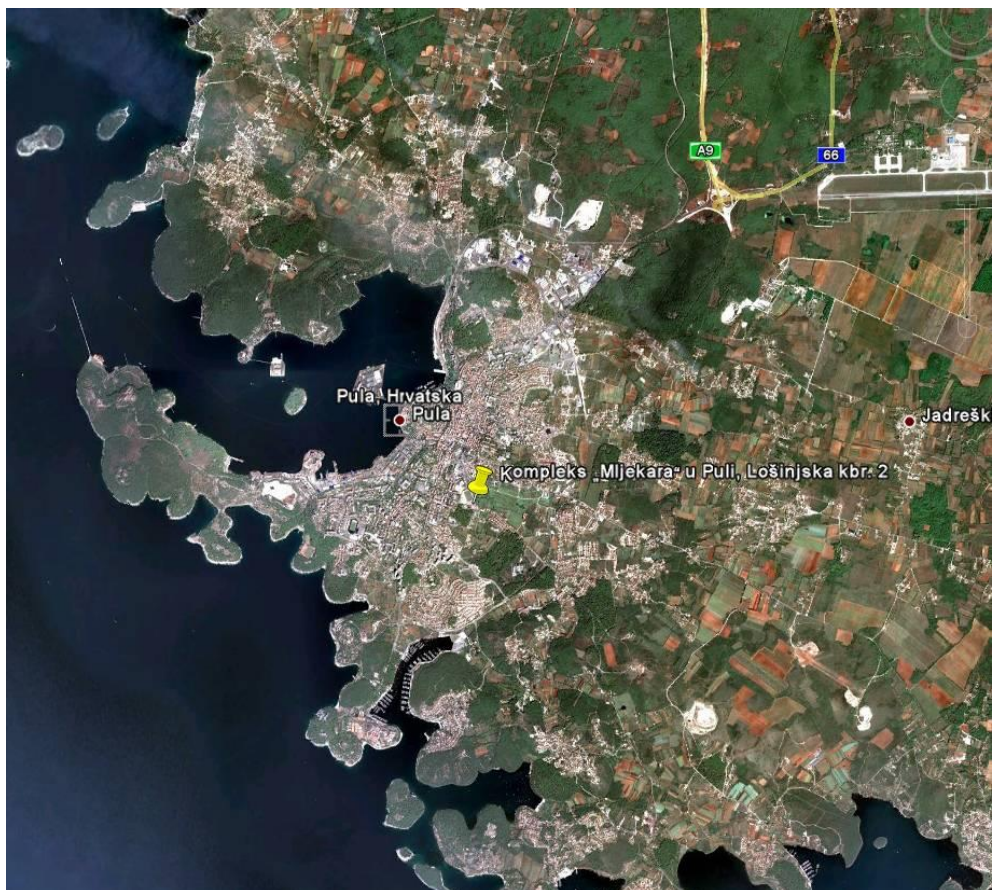
Tablica 2. Izvod iz geodetskog elaborata s načinom korištenja dijela koji koristi i Brionka

Br. k.č.	GRAFIČKA POVRŠINA K.Č. (m2)	POVRŠINA IZ ZK OPERATA (m2)	POVRŠINA IZ KATASTARSKOG OPERATA (m2)	SUVLASNIČKI UDIO "BRIONKE" NA K.Č.	POVRŠINA OBJEKTA KOJI KORISTI BRIONKA (m2)	POSTOTAK SUVLASNIČKOG OMJERA "BRIONKE" NA K.Č.	POSTOTAK POVRŠINE POD OBJEKTOM KOJI KORISTI BRIONKA	POSTOTAK POVRŠINE POD OBJEKTOM KOJI KORISTI BRIONKA U ODNOSU NA POVRŠINU SUVLASNIČKOG OMJERA
3871/9	9228	9211	9211	5685/9164	1102	62%	12%	12<62
3871/10	446	535	535	1/1	9	100%	2%	2<100
*1212/34	1640	-	1665	733/1665	1083	44%	65%	65>44
*1212/39	1606	1540	1540	-	-	-	-	-
*1212/46	434	904	462	1/2	82	50%	18%	18<50

Slika 1. Situacija kompleksa na gruntovnom planu s oznakom zahvata



Slika 2. Šira lokacija kompleksa



Slika 3. Uža lokacija kompleksa



Opis cijele nekretnine dan je u osnovnoj procjeni i ovdje se neće ponavljati.

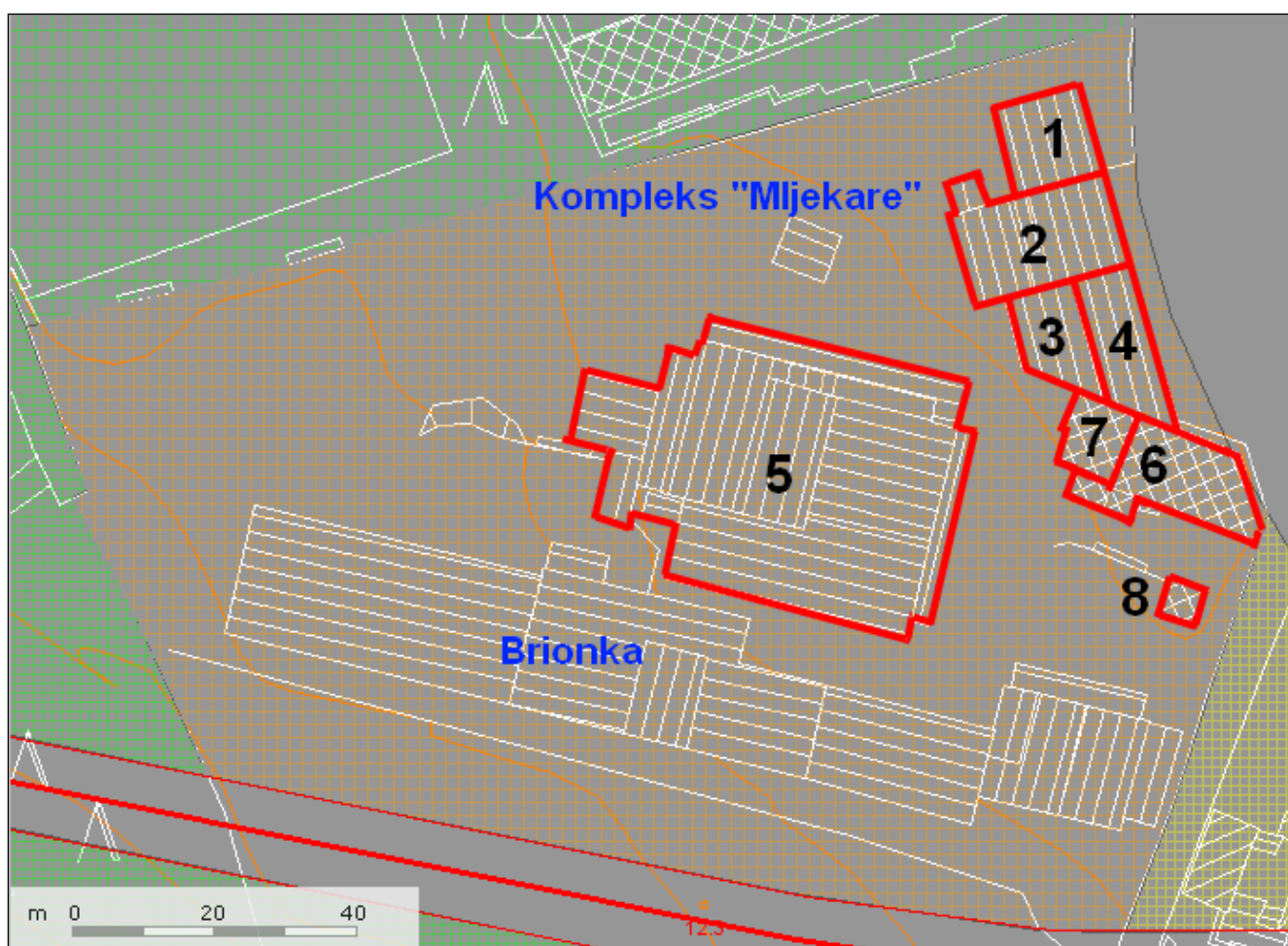
2.2. Izračun neto korisnih površina

Tablica 3. Neto korisna površina zgrada preuzeta iz osnovne procjene

Red. broj	NAZIV ZGRADE	KORISNA POVRŠINA
1.2.)	ZGRADA URED	511,74 m ²
3.)	SKLADIŠTE	296,70 m ²
4.)	SKLADIŠTE	126,35 m ²
5.)	GLAVNA CENTRALNA ZGRADA	2.176,54 m ²
6.)	RADIONICE	189,42 m ²
7.)	GARAŽE	80,73 m ²
8.)	PORTIRNICA	8,00 m ²
UKUPNO:		3.389,48 m ²

Ostali detalji nekretnine prikazani su dijelom i u priloženoj fotodokumentaciji u osnovnoj procjeni.

Slika 4. Situacija s oznakom građevina



3. Procjena tržišne vrijednosti nekretnine

Slijedi izračun cijene zemljišta gdje su prikazane usporedive nekretnine, proračun međuvremenskog izjednačenja i odabir jedinične i ukupne cijene zemljišta procjenjivane nekretnine poredbenom metodom za građevinsko zemljište i troškovnom metodom za kompleks.

3.1. Procjena prosječne poredbene jedinične i ukupne cijene zemljišta

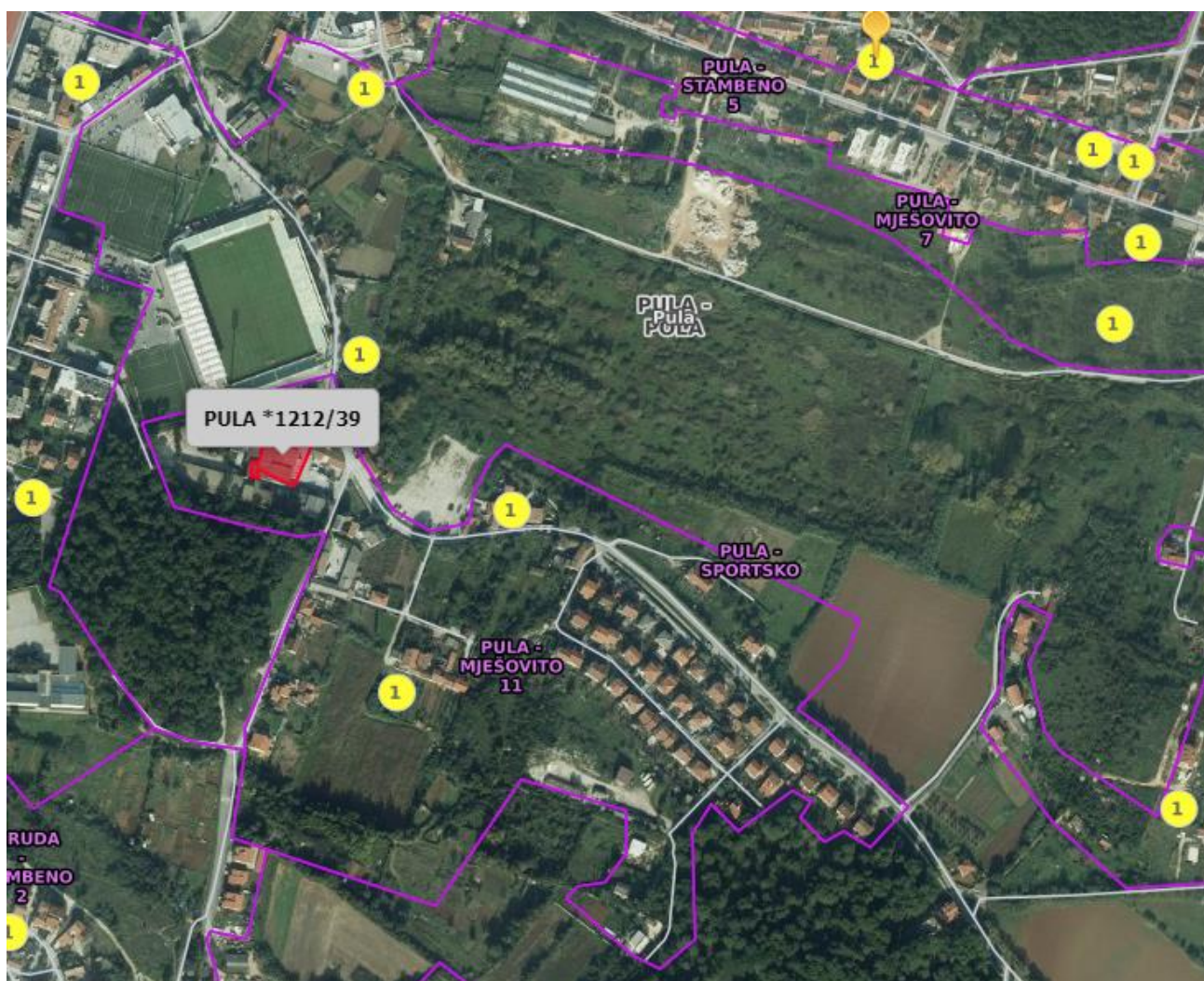
s karakteristikama i obilježjima usporedivih nekretnina, proračunom međuvremenskog i interkvalitativnog izjednačenja kao prilagodbe s odabirom jedinične i ukupne cijene

Slijedi postupak detaljne usporedbe svih elemenata koji definiraju cijene zemljišta poredbenom metodom prikazano kroz tablični izračun podataka gdje su prikazane usporedive nekretnine, proračun međuvremenskog i interkvalitativnog izjednačenja, odabir jedinične i ukupne cijene zemljišta.

Pretraživanjem sam kroz Zbirku kupoprodajnih cijena sa portala eNekretnina izdvojio ukupno 5 usporednih transakcija kupoprodaje zemljišta čije čestice se nalaze u blizini procjenjivane nekretnine na užem području u cjenovnom bloku Pula Mješovito 11, Mješovito 7 te Pineta Stambeno, te su relevantne za poredbu.

One svojim karakteristikama označavaju građevinsko zemljište I. kategorije te imaju značajan i prevladavajući dio podudarnosti sa procjenjivanim zemljištem. Dokazuju dovoljnu podudarnost s obilježjima procjenjivanog zemljišta, jer nema razlike u vrijednosti korištenih dodataka i odbitaka za interkvalitativno izjednačenje pa ono ne prelazi 40 % izlazne vrijednosti.

Slika 5. Lokacije pretraživanih kupoprodaja



Poredbeni podaci o cijenama su dani u zbirki kupoprodajnih cijena nekretnina.

3.1.1. Zbirka kupoprodajnih cijena iz eNekretnina (stanje 25.03.2021.)

Lista zahtjeva Zbirka kupoprodajnih cijena Plan približnih vrijednosti													
Atributna i prostorna pretraga													
RB	ID ZKC	ID PN	Županija	Grad/Općina	Naselje	K.O.	K.Č.	Vrsta nekretnine	Vrsta ugovora	Datum ugovora	Vrijednost nekretnine (kn)	Površina u prometu	Površina z. Etaža (Etažn.) Status podatka Cjenovni blok ^
3	1337423	4358798	ISTARSKA	PULA - POLA	PULA	660/18	GRAĐEVINSK...	KP - KUPOPRODAJA	11.08.2020.	16.889,60 kn	28,00 m²		PREUZETO OD PU PINETA - STAMBENO
5	1220410	4192049	ISTARSKA	PULA - POLA	PULA	3854/22	GRAĐEVINSK...	KP - KUPOPRODAJA	28.01.2020.	401.730,62 kn	519,00 m²		PREUZETO OD PU PULA - MJEŠOVITO 11
6	1218794	4190475	ISTARSKA	PULA - POLA	PULA	6091/1	GRAĐEVINSK...	KP - KUPOPRODAJA	10.01.2020.	130.348,80 kn	219,00 m²		PREUZETO OD PU PULA - MJEŠOVITO 11
12	811075	3704343	ISTARSKA	PULA - POLA	PULA	566/14	GRAĐEVINSK...	KP - KUPOPRODAJA	05.12.2017.	7.167.909,72 kn	4.873,00 m²		PREUZETO OD PU PULA - MJEŠOVITO 7
15	892567	3566272	ISTARSKA	PULA - POLA	PULA	566/2	GRAĐEVINSK...	KP - KUPOPRODAJA	10.03.2017.	4.150.321,84 kn	2.810,00 m²		PREUZETO OD PU PULA - MJEŠOVITO 7

3.1.2. Tablična obrada podataka

Nakon toga izvršena je tablična obrada podataka sa vrijednostima kupoprodajnih cijena s isključivanjem "transakcija" iz daljnjeg izračuna za one poredbene nekretnine koje zbog svojih bitnih obilježja nisu usporedive s predmetnom nekretninom. Za daljnju obradu korišteni su samo podaci koji su usporedivi.

Pri tome je osnovni kriterij bio odabir poredbenih podataka s prosječnom jediničnom cijenom koja odgovara zemljištu za gradnju te dobroj lokaciji i okolišu.

Iz daljnjeg postupka isključene su nekretnine čiji podaci, imaju cijenu izvan granica $\pm 30\%$ prosječne kupoprodajne cijene istovrsnih nekretnina zbog previsoke cijene.

Zatim su tabelarno prikazani podaci o vrijednostima za koje je izvršeno **međuvremensko izjednačenje** jediničnih cijena, odnosno izvršena korekcija cijena koje su prikazane u izvratku iz zbirke kupoprodajnih cijena zbog protoka vremena, a sve temeljem indeksa cijena stambenih nekretnina.

Iza toga je ponovno izvršena kontrola podataka o vrijednostima gdje je izvršeno **isključivanje neuobičajenih okolnosti**, odnosno provjera odstupanja kupoprodajnih cijena od prosječne kupoprodajne cijene istovrsnih nekretnina. Izvršena je statistička obrada kao konačni dio analize pribavljenih podataka.

Slijedi postupak detaljne usporedbe svih elemenata koji definiraju cijene nekretnine poredbenom metodom prikazano kroz tablični izračun podataka.

3.1.3. Procjena prosječne poredbene jedinične tržišne cijene

Izvršena je osnovna obrada poredbenih podataka te su iz daljnje obrade isključeni podaci s previsokom kupoprodajnom cijenom koja se ne može uklopiti u kriterij prosječne cijene u granicama $\pm 30\%$, gdje su te transakcija na kraju zatamnjene i isključene iz daljnjeg izračuna poredbe.

Tablica 4. Prikaz podataka iz Izvratka iz zbirke kupoprodajnih cijena sa portala eNekretnine uz dodatak izračuna jediničnih cijena po vještaku.

RB	ID ZKC	ID PN	Županija	Grad/Općina	Kat. općina	Kat. čestica	Vrsta nekretnine	Vrsta ugovora	Datum ugovora	Vrijednost nekretnine	Površina u prometu u m²	Cijena/m²	NAPOMENA UZ ISKLJUČIVANJE TRANSAKCIJA
3	1337423	4358798	ISTARSKA	PULA - POLA	PULA	660/18	GZ	KP	11.08.2020.	16.889,60 kn	28,00	603,20 kn	NEMA
5	1220410	4192049	ISTARSKA	PULA - POLA	PULA	3854/22	GZ	KP	28.01.2020.	401.730,62 kn	519,00	774,05 kn	NEMA
6	1218794	4190475	ISTARSKA	PULA - POLA	PULA	6091/1	GZ	KP	10.01.2020.	130.348,80 kn	219,00	595,20 kn	NEMA
12	811075	3704343	ISTARSKA	PULA - POLA	PULA	566/14	GZ	KP	05.12.2017.	7.167.909,72 kn	4873,00	1.470,94 kn	VISOKA CIJENA
15	892567	3566272	ISTARSKA	PULA - POLA	PULA	566/2	GZ	KP	10.03.2017.	4.150.321,84 kn	2810,00	1.476,98 kn	VISOKA CIJENA

Zatim su tabelarno prikazani podaci o vrijednostima za koje je izvršeno **međuvremensko izjednačenje** jediničnih cijena, odnosno izvršena korekcija cijena koje su prikazane u izvratku iz zbirke kupoprodajnih cijena zbog protoka vremena, a sve temeljem indeksa cijena stambenih nekretnina.

Iza toga je ponovno izvršena kontrola podataka o vrijednostima gdje je izvršeno **isključivanje neuobičajenih okolnosti**, odnosno provjera odstupanja kupoprodajnih cijena u granicama $\pm 30\%$ od prosječne kupoprodajne cijene istovrsnih nekretnina.

Taj uvjet zadovoljava sva 3 odabrana podatka (minimum 3) koji su time mjerodavni za konačnu poredbu i nalaze se unutar granica dvostrukog odstupanja cijene od prosjeka cijena (Pravilo 2σ).

Time je izvršena i statistička obrada kao konačni dio analize pribavljenih podataka.

Pojedine kolone sa podacima su izostavljene radi preglednijeg završnog prikaza.

Tablica 5. Prikaz podataka o vrijednostima nekretnina gdje je izvršeno **međuvremensko izjednačenje** jediničnih cijena i konačna statistička obrada za zemljište I. kategorije

									OSTUPANJE CIJENE PO ČL. 4 PRAVILNIKA (MAX 30%) I PRAVILO DVOSTRUKE SIGME	
R. BR.	Datum ugovora	Vrijednost nekretnine	Površina u prometu m ²	Jedinična cijena (kn/m ²)	Bazni indeks* na dan sklapanja kupoprodaje (A)	Bazni indeks* na dan vrednovanja V. 2020. (B)	Korekcijski faktor = (B)/(A)	Međuvremenski izjednačena cijena MJc (kn/m ²)	Odstupanje od prosječne cijene apsolutno (kn/m ²)	Odstupanje od prosječne cijene (%)
1	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12
3	11.08.2020.	16.889,60 kn	28	603,20	126,91	126,91	1,0000	603,20	-59,81	-9,02
5	28.01.2020.	401.730,62 kn	519	774,05	125,39	126,91	1,0121	783,42	120,41	18,16
6	10.01.2020.	130.348,80 kn	219	595,20	125,39	126,91	1,0121	602,40	-60,61	-9,14
Standardno odstupanje σ								85,15	Usporedba	
Pravilo 2σ								170,30		
Kontrola Medijan								603,20	Pravilo 2xSigma	
Prosjek								663,01		
Najveća 30%								861,91		
Najmanja -30%								464,11		

Kako odabrani poredbeni podaci nemaju drugih posebnih obilježja koje bi ih razlikovale od procjenjivane nekretnine procjenjuje se **poredbena jedinična tržišna cijena zemljišta** kao prosjek poredbenih podataka od **JPCI=663,01 kn/m² zemljišta I. kategorije**.

3.1.4. Tržišna vrijednost zemljišta

$$\begin{aligned}
 \text{TVZ} &= \text{JCZ} * \text{P} = 663,01 \times 8.119,50 = 5.383.309,70 \text{ kn} \\
 \text{Prosječna cijena:} & 5.383.309,70 / 8.119,50 = 663,01 \text{ kn/m}^2 \\
 & 87,74 \text{ €/m}^2
 \end{aligned}$$

3.2. Procjena tržišne vrijednosti zemljišta i objekata

Slijedi izračun tržišne cijene za neto korisnu površinu procjenjivanog kompleksa.

Etalonska vrijednost građenja

Obuhvaćeni su troškovi konstrukcija objekta s pokrovom i instalacijama i svi ostali troškovi gradnje (geodetski elaborat, projektiranje, građevinska dozvola, geomehanička ispitivanja, nadzor, osiguranje gradilišta). Cijena prema Biltenu s uključenim porezom na dodanu vrijednost od 25% sukladno Zakonu.

Korisna površina građevine neto

Faktor izgrađenosti

Obzirom da se ovdje radi o objektima koja ima sve karakteristike tipske građevine, normalne je visine i u svojoj osnovi kao novogradnja uređena, te se procjenjuje faktor izgrađenosti od

Jedinična cijena gradnje neto korisne površine NKP=Ev*F=

Vrijednost nove građevine (Nv)

Tablica 6

$$\begin{aligned}
 E_v &= 9.980,00 \text{ kn/m}^2 \\
 P &= 3.389,48 \text{ m}^2
 \end{aligned}$$

$$\begin{aligned}
 F &= 90\% \\
 J_C &= 8.982,00 \text{ kn/m}^2
 \end{aligned}$$

R. br.	Naziv dijela građevine	Neto korisna površina (m ²)	Cijena po jedinici površine	Vrijednost nove građevine (Nv) u kn
1	2	3	4	5 (3 * 4)
1.2.)	ZGRADA URED	511,74	8.982,00	4.596.448,68
3.)	SKLADIŠTE	296,70	4.491,00	1.332.479,70
4.)	SKLADIŠTE	126,35	6.287,40	794.412,99
5.)	GLAVNA CENTRALNA ZGRADA	2176,54	8.982,00	19.549.682,28
6.)	RADIONICE	189,42	4.491,00	850.685,22
7.)	GARAŽE	80,73	5.389,20	435.070,12
8.)	PORTIRNICA	8,00	3.592,80	28.742,40
V	UKUPNA POVRŠINA	3.389,48		27.587.521,39

3.2.1. Vrijednost nove građevine

Nv = 27.587.521,39 kn

(3.650.942,92 €)

Prosječna jedinična cijena

PJc = 8.139,16 kn/m²

(1.077,14 €/m²)

3.2.2. Komunalni i vodni doprinos i priključci

a)	Komunalni doprinos (IZ)	13.557,92 m ³	x	34,57 kn	=	468.697,29 kn
b)	Vodni doprinos	13.557,92 m ³	x	1,50 kn	=	20.336,88 kn
c)	Priključci	3.389,48 m ²	x	250,00 kn	=	847.370,00 kn

Ukupno b) = 1.336.404,17 kn

(176.860,23 €)

3.2.3. Smanjenje vrijednosti zbog starosti građevine

Tablica 7

3.2.3.1. FK MATRICA		A lokacija/tržište	B- zgrada općenito	C-stanje zgrade
1	Uporablјivost u potpunosti i dugoročno dana/osigurana	optimalna lokacija, velika potražnja za vrstom objekta, skoro nema ponude	vrlo dobra infrastruktura, vrlo dobro oblikovanje, dobra prostorna organizacija, visoka fleksibilnost	nema oštećenja, puna stabilnost, puna uporabivost, daljnje korištenje nije smanjeno
2	Uporablјivost dovolјna i dugoročno dana/osigurana	dobra lokacija, redovita potražnja za vrstom objekta, mala ponuda	vrlo dobra infrastruktura, vrlo dobro oblikovanje, dobra prostorna organizacija, dovolјna fleksibilnost	mala oštećenja, puna stabilnost, još dobra uporabivost, daljnje korištenje jedva smanjeno
3	Uporablјivost smanjena ali srednjoročno dana/osigurana	srednja lokacija, još postoji potražnja za vrstom objekta, skoro dovolјna ponude	dovolјna infrastruktura, prosječno oblikovanje, prosječna prostorna organizacija, umјerena fleksibilnost	jasna oštećenja, smanjena stabilnost, prosječna uporabivost, daljnje korištenje smanjeno
4	Uporablјivost ograničeno dana/osigurana	umјerena lokacija, mala potražnja za vrstom objekta, bogata ponuda	dovolјna infrastruktura, umјereno oblikovanje, umјerena prostorna organizacija, mala fleksibilnost	jasna oštećenja, smanjena stabilnost, smanjena uporabivost, daljnje korištenje jasno smanjeno
5	Uporablјivost kratkoročno dana/osigurana	nezadovolјjavajuća lokacija, jedva postoji/ne postoji potražnja za vrstom objekta, velika ponuda	nedovolјna infrastruktura, umјereno oblikovanje, nedovolјna prostorna organizacija, bez fleksibilnosti	znatna oštećenja, smanjena stabilnost, nedovolјna uporabivost, daljnje korištenje samo kratkoročno

3.2.3.2. Odabir klasifikacije i faktora klasifikacije

Tablica 8

Faktori klasifikacije	Ocjena iz matrice	Decimalni broj
A	2/3	2,5
B	3/4	3,5
C	5	5,0
Fk =		5,0

Vrijedi najnepovoljniji kriterij

3.2.3.3. Proračun smanjenja vrijednosti prema Pravilniku (prilog 10)

a)	Godina procjene	2021
b)	Godina izgradnje	1950
c)	Starost građevine	G = 71
d)	Održivi vijek korištenja	OVK = 80
e)	Preostali vijek korištenja - godine	Pv = 9
f)	Odabrani faktor korištenja	Fk = 5,0
g)	Relativna starost (Rs = G/OVK)	Rs = 89%
h)	Postotak održivog vijeka korištenja (iz tablice Pravilnika)	OVK% = 20,00%
i)	Ostatak održivog vijeka korištenja (OVK%*OVK)	OOVK = 16
j)	Zamjenska starost (OVK-OOVK)	Zs = 64
k)	Linearni otpis % (Lo = Zs/OVK)	Lo = 80,0%

m) Smanjenje vrijednosti - otpis ($VLo = Nv \times Lo$)

VLo = 22.070.017,11 kn

(2.920.754,33 €)

3.2.3.4. Sadašnja vrijednosti građevine (SV = Nv - VLo)

SV = 5.517.504,28 kn

(730.188,58 €)

Prosječna jedinična cijena

PJc = 1.627,83 kn/m²

(215,43 €/m²)

3.2.3.5. Ostala umanjena vrijednosti koja utječu na građevinu

a) Umanjenje vrijednosti zbog nedostataka i šteta

Ima uočenih nedostatak i šteta koji bi utjecali na izračunatu vrijednost procjenjivane zgrade.

Zgrade su dugogodišnjim nekorisćenjem znatno oštećene i procjenjuje se njihovo umanjeno za 7%

b) Umanjenje vrijednosti zbog nedozvoljene gradnje

Trošak uklanjanja nelegalnog i sanacije legalnog nakon uklanjanja nisu poznati.

c) Troškovi gradnje vanjskih objekata i radova prema troškovniku procjene

Tablica 9.

R. BR.	NAZIV VANJSKIH OBJEKATA I RADOVA	Jedinica mjere (m ² , kom m ³)	Cijena po jedinici mjere (kn)	NOVA GRAĐEVINSKA VRIJEDNOST Ng (kn)	Postotak umanjena vrijednosti U(uk) (%)	UMANJENJE GRAĐEVINSKE VRIJEDNOSTI U (kn)	SADAŠNJA GRAĐEVINSKA VRIJEDNOST Sg (kn)
1	2	3	4	5 (3 * 4)	6	7 (5 * 6)	8 (5 - 7)
I	RADOVI OKOLIŠA						
1	Prometne asfaltne površine	500,00	150,00	75.000,00	75,00	56.250,00	18.750,00
2	Oborinski i fekalni razvodom kanalizacije	300,00	500,00	150.000,00	75,00	112.500,00	37.500,00
3	Razvod sanitarne i hidrantske vode	400,00	350,00	140.000,00	75,00	105.000,00	35.000,00
4	Priključak i razvod električne struje	200,00	250,00	50.000,00	75,00	37.500,00	12.500,00
5	Ostale ograde	50,00	500,00	25.000,00	50,00	12.500,00	12.500,00
6	Kamene ograde i zidovi	50,00	800,00	40.000,00	33,00	13.200,00	26.800,00
I	RADOVI OKOLIŠA			480.000,00		336.950,00	143.050,00

Ukupna vrijednost vanjskih objekata i okoliša

= 143.050,00 kn

(18.931,29 €)

3.2.3.6. Sadašnja preostala vrijednost građevine

a) Sadašnja vrijednost građevine

5.517.504,28 kn

b) Komunalni i vodni doprinosi i priključci

1.336.404,17 kn

c) Ostalo umanjeno vrijednosti (7% zbog nedostataka)

-386.225,30 kn

Sadašnja preostala vrijednost građevine

SPV = 6.467.683,15 kn

3.2.3.7. Reducirana ukupna vrijednost nekretnine

a) Sadašnja preostala vrijednost građevine

6.467.683,15 kn

b) Vrijednost zemljišta

5.383.309,70 kn

c) Troškovi gradnje vanjskih objekata i radova

143.050,00 kn

Reducirana vrijednost nekretnine

RV = 11.994.042,85 kn

(1.587.296,13 €)

Prosječna jedinična cijena

PJc = 3.538,61 kn/m²

(468,30 €/m²)

Prosječna cijena na jedinicu površine zemljišta

195,49 €/m²)

3.3. Procijenjena tržišna vrijednost kompleksa mljekare s zemljištem je:

TV = RV x KTV =	=	11.994.042,85 kn
TV_z=	=	11.990.000,00 kn
	(1.586.761,09 €)
Prosječna jedinična cijena	PJc =	3.537,42 kn/m²
	(468,14 €/m²)

4. Zaključak i mišljenje

Na osnovu raspoložive dokumentacije koje posjeduje Naručitelj i dostavljena je e-mailom, naknadnom dostavom rješenja, obzirom na lokaciju, tip izgradnje, vrstu nekretnine i pregledane dokumentacije vlasništva i procjena te danih izjava, izrađen je procjembeni elaborat tržišne vrijednosti građevina i zemljišta industrijskog kompleksa „Mljekara“ u Puli, Lošinjska kbr. 2, a sve radi prodaje u stečajnom postupku.

U točki 2. nalaza dat je opis, a u t. 3. procjena vrijednosti nekretnine.

Metodološki pristup, forma i razina sondiranja problematike determinirani su na nivou jezgrovite (sintetizirane interpretacije), dostatno svrsi i predviđenim troškovima za provođenje vještačenja, odnosno vođenju računa o ekonomičnosti u postupanju, te smatram da se predmetna nekretnina, u predviđenim okolnostima - naznačenim u elaboriranju, može ponuditi na tržištu za procijenjenu svotu.

4.1. Tržišna vrijednost građevina i zemljišta industrijskog kompleksa „Mljekara“ u Puli, Lošinjska kbr. 2

koji se nalazi na nekretninama upisanim u:

- zk.ul. 5480 k.o. Pula: kč. 543/2, kč. 1212/2 i kč. 1212/21
- zk.ul.11522 k.o. Pula, kč. 1212/46 sa 1/2 dijela
- zk.ul. 11523 k.o. Pula kč. 3871/9 sa 3479/9164 dijela
- zk.ul.11443 k.o. Pula kč. 1212/39 i
- zk.ul.4801 k.o. Pula kč. 1212/34 sa 151/1665 dijela,

odnosno sveukupne površine zemljišta u vlasništvu od 8.119,50 m², s izračunatom neto korisnom površinom objekata od 3.389,48 m² iznosi

$$\mathbf{TV_z = 11.990.000,00\ kn}$$

ili

$$\mathbf{TV_z = 1.586.761,09\ €}$$

Napomena: Obzirom na prilike na tržištu koje se mijenjaju praktično svaki dan, u ovisnosti o ponudi i potražnji, moguće je odstupanje od gornje cijene, iz iskustava u pravilu na niže ukoliko građevine i okoliš budu izloženi daljnjem propadanju kao što je ovdje slučaj, a što se posebno očituje kod potrebe prodaje nekretnina u stečajnom postupku. U tom slučaju koeficijent prisilne i potrebne brze prodaje nekretnina može ići u pojedinim slučajevima i do 50% naniže u odnosu na gornju cijenu.

4.2. Izjava o nepristranosti i ostale napomene uz nalaz

- a) Sukladno odredbama Zakona o procjeni vrijednosti nekretnina ovime dajem izjavu da sam kao procjenitelj poslove za koje sam ovlašten obavio stručno, neovisno i nepristrano, te u nalazu i mišljenju nema okolnosti koje dovode u pitanje moju nepristranost ili moguć sukob interesa. Ova izjava je sastavni dio procjembenog elaborata.
- b) U vezi obračuna važećih poreza koji se primjenjuju prilikom prometa nekretnina trenutno vrijedi Zakon o porezu na promet nekretnina, Narodne novine broj NN 115/2016, 106/18 na snazi od 01.01.2018. Člankom 12. određeno je da se porez na promet nekretnina, na dan procjene, plaća po stopi od 3%.
- c) Porez na dodanu vrijednost nije obračunat i zaračunava se sukladno zakonskim uvjetima prodaje.
- d) Sva dokumentacija napravljena i korištena za izradu nalaza vlasništvo su vještaka i čuvati će se sukladno odredbama Zakona.
- e) Procjena vrijednosti nekretnina pretpostavlja da su svi iskazi Naručitelja vezani za izradu nalaza točni te da ne postoje nikakve smetnje koje se ne bi mogle ukloniti zakonitim postupcima i redovitim zakonskim putem.
- f) Za eventualne netočne ulazne podatke dobivene od Naručitelja koji mogu dovesti do pogrešno prikazanih vrijednosti vještak ne snosi odgovornost.
- g) Podaci su prikupljeni iz pouzdanih izvora ali vještak ne može snositi odgovornost za njihovu točnost.
- h) Procjembeni elaborat - procjena vrijednosti nekretnina izrađena je isključivo za potrebe Naručitelja, a sve radi osiguranja mogućeg upisa zalogu na nekretnini i ne može se koristiti u bilo koje druge svrhe i javnog objavljivanja bez prethodnog pisanog pristanka vještaka.
- i) S podacima korištenim u ovoj procjeni potrebno je postupati u skladu s odredbama Zakona o zaštiti osobnih podataka.
- j) Na temelju izvještajnih standarda Europske središnje banke (Smjernice o statističkim izvještajnim zahtjevima ESB-a u području tromjesečnih financijskih računa ESB/2013/24) i tromjesečne statistike koju objavljuje HNB, aktualnost ovog nalaza je vremenski ograničena na najviše tri mjeseca.
- k) Vještak pridržava svako pravo na opoziv ili ispravak bilo koje tvrdnje, mišljenja, procjene, proizašlih iz naknadno dostavljenih informacija ili promijenjenih okolnosti.

Rijeka, 25.03.2021.

Izradio:

Dragan Blažević, dipl. ing. građ.

