

72

12.9 PoV 111

MIBO OPTIKA d.o.o. u stečaju,
OIB: 61271618701, Puževa 13, 10000 Zagreb
IVAN ČULIĆ dipl. iur., stečajni upravitelj
Ured: Sljemenska ulica 44, HR-31000 Osijek
Kontakt: 095 901 8610 st.upravitelj@gmail.com

REPUBLIKA HRVATSKA
TRGOVAČKI SUD U ZAGREBU
PRIJEMNA PISARNICA
Primljeno iz ručke-preko pošte, dne 21. 02. 2019.
Predato na poštu-obične, prep., dne 23. 02. 2019.
Pošta Osijek u 23 811 8350
Broj primjeraka 1 priloga 1x1
Pristojba po Primio:

-32

Nadležni trgovački sud: TRGOVAČKI SUD U ZAGREBU
St-2173/18
Poslovni broj spisa: St-2173/2017, sudac: Nikola Ribarić
Dužnik: MIBO OPTIKA d.o.o. u stečaju, 10000 Zagreb,
Puževa 13, OIB: 61271618701
Radi: Podnesak-općenito

PODNEŠAK STEČAJNOG UPRAVITELJA

Budući je u predmetu broj gornji održano ispitno i izvještajno ročište te je pribavljena procjena vrijednosti nekretnine, stečajni upravitelj predlaže naslovnom sudu održavanje ročišta radi utvrđenja vrijednosti nekretnine te donošenje rješenja o prodaji, a sve u skladu sa čl. 247. st. 2. Stečajnog zakona.

Prilog: procjembeni elaborat tržišne vrijednosti nekretnine.

U Osijeku 18.02.2019. godine.

Stečajni upravitelj MIBO OPTIKA
Ivan Čulić d.o.o. u stečaju
Zagreb, Puževa 13

Ivan Čulić

REPUBLIKA HRVATSKA
TRGOVAČKI SUD U ZAGREBU
PRIJEMNA PISANICA
Prilježno izruče preko pošte, dana _____ 20____
Predato na dostavu pošte, preporučeno, dana _____ 20____
Pošta _____ u _____
Broj prijema _____
Priloga _____
Priloga _____
Priloga _____

MIBO OPTIKA
Ulica bana Josipa Jelačića 12
10000 Zagreb

112

VLASNIK:	MIBO OPTIKA d.o.o. u stečaju, ZAGREB, Puževa 13
NARUČITELJI PROCJENE:	MIBO OPTIKA d.o.o. u stečaju, ZAGREB, Puževa 13
GRAĐEVINA:	Poslovni prostor u prizemlju
LOKACIJA:	BJELOVAR, A. K. Miošića 22 kat. čest. br. 2182/2, suvlasnički udio redni broj 2 z.k.ul. br. 6036, k.o. Grad Bjelovar
SVRHA:	Za potrebe stečaja

PROCJEMBENI ELABORAT
U SVRHU ODREĐIVANJA TRŽIŠNE VRIJEDNOSTI NEKRETNINA



ELABORAT IZRADIO:
STALNI SUDSKI VJEŠTAK
ZA GRADITELJSTVO I PROCJENU NEKRETNINA
OVLAŠTENI INŽENJER GRAĐEVINARSTVA
Igor Habalija, dipl. ing. građ.

Bjelovar, siječanj 2019.



Sadržaj

1. RJEŠENJE O IMENOVANJU SUDSKOG VJEŠTAKA GRAĐEVINSKE STRUKE	3
2. RJEŠENJE O UPISU U IMENIK OVLAŠTENIH INŽENJERA GRAĐEVINARSTVA.....	4
3. POTVRDA O POLOŽENOM STRUČNOM ISPITU ZA AGENTA POSREDOVANJA U PROMETU NEKRETNINA	5
4. UVJERENJE O POOŽENOM STRUČNOM ISPITU ZA AGENTA POSREDOVANJA U PROMETU NEKRETNINA	6
5. IZJAVA O NEPRISTRANOSTI I NEOVISNOSTI	7
6. POPIS PRIMJENJENIH PROPISA TE KORIŠTENE STRUČNE I ZNANSTVENE LITERATURE ..	8
7. OPĆENITO	9
7.1. OPIS PROCJENJIVANE NEKRETNINE	9
7.2. IZVADAK IZ ZEMLJIŠNE KNJIGE	10
7.3. LOKACIJA NEKRETNINA	12
7.4. OPIS KONSTRUKCIJE I ZAVRŠNE OBRADE	14
7.5. FOTODOKUMENTACIJA	15
8. PROCJENA VRIJEDNOSTI NEKRETNINA	16
8.1. GEOMETRIJSKI PODACI	18
8.2. PROCJENA VRIJEDNOSTI POSLOVNOG PROSTORA	19
9. ZAKLJUČAK	20
10. PRILOZI	21
10.1. PRILOG I – OPĆI UVJETI PROCJENE	21
10.2. PRILOG II – ZNAČENJE POJMOVA KORIŠTENIH U ELABORATU	23
10.3. PRILOG III – KOEFICIJENTI KORISNE VRIJEDNOSTI POVRŠINA (prema Pravilniku o metodama procjene vrijednosti nekretnina (NN 105/15)	26
10.4. PRILOG IV - IZVADAK IZ INDEKSA CIJENA STAMBENIH NEKRETNINA	29
10.5. PRILOG V – IZVOD IZ eNEKRETNINA – KUPOPRODAJA POSLOVNIH PROSTORA	30

1. RJEŠENJE O IMENOVANJU SUDSKOG VJEŠTAKA GRAĐEVINSKE STRUKE



REPUBLIKA HRVATSKA
ŽUPANIJSKI SUD U BJELOVARU
BJELOVAR, J. JELAČIĆA 1
URED PREDSJEDNIKA
Broj: 4-Su-665/95
Bjelovar, 8. veljače 2016.

Temeljem čl. 126. st. 4. Zakona o sudovima («Narodne novine» br. 28/13, 33/15 i 82/15), te čl. 12. Pravilnika o stalnim sudskim vještacima ("Narodne novine" broj: 38/14), predsjednica Županijskog suda u Bjelovaru Milenka Slivar donosi

RJEŠENJE

Igor Habalija, dipl. ing. građevinarstva iz Bjelovara, Ul. Matice hrvatske 29, imenuje se stalnim sudskim vještakom za

graditeljstvo i procjenu nekretnina

na vrijeme od 4 (četiri) godine.

Temeljem čl. 37. Pravilnika o stalnim sudskim vještacima, imenovani sudski vještak unijet će se u Popis stalnih sudskih vještaka ovoga suda.



PREDSJEDNICA SUDA

Milenka Slivar
Milenka Slivar

O TOME OBAVIJEST

1. Igor Habalija
2. Ministarstvo pravosuđa RH
3. Općinski sudovi
4. Spis Su-

2. RJEŠENJE O UPISU U IMENIK OVLAŠTENIH INŽENJERA GRAĐEVINARSTVA



REPUBLIKA HRVATSKA
HRVATSKA KOMORA ARHITEKATA
I INŽENJERA U GRADITELISTVU

Klasa: UP/4-360-01/99-01/1692
Urbroj: 314-01-99-1
Zagreb, 8. listopada 1999.

Na temelju članaka 24. i 50. Zakona o Hrvatskoj komori arhitekata i inženjera u graditeljstvu (Narodne novine, broj 47/98), Odbor za upis razreda inženjera građevinarstva, tještavljajući po zahtjevu koji je podnio HABALJA IGOR dipl.ing.građ., BJELOVAR, NASELJE KRALJA ZVONIMIRA VII. za upis u Imenik ovlaštenih inženjera građevinarstva, donio je sljedeće

RJEŠENJE

1. U Imenik ovlaštenih inženjera građevinarstva upisuje se HABALJA IGOR, (JMBG 2811962310007), dipl.ing.građ., BJELOVAR, pod rednim brojem 1692, s datom upisa 30.09.1999.
2. Upisom u Imenik ovlaštenih inženjera građevinarstva, HABALJA IGOR, stiče pravo na uporabu strukovnog naziva "ovlašten inženjer građevinarstva" i pravo na obavljanje poslova temeljem članka 25. Zakona o Hrvatskoj komori arhitekata i inženjera u graditeljstvu, a u svezi sa člankom 4. stavkom 1. Statuta Hrvatske komore arhitekata i inženjera u graditeljstvu, te ostala prava i dužnosti sukladno posebnim propisima.
3. Ovlaštenom inženjeru izdaje se "inženjerska iskaznica" i stiče pravo na uporabu "pečata".

Obrazloženje

HABALJA IGOR dipl.ing.građ., podnio je Zahtjev za upis u Imenik ovlaštenih inženjera građevinarstva

2

Odbor za upis razreda inženjera građevinarstva proveo je postupak u povodu dostavljenog Zahtjeva, te je temeljem članka 24. stavka 2. Zakona o Hrvatskoj komori arhitekata i inženjera u graditeljstvu (Narodne novine, broj 40/99), a u svezi sa člankom 5. stavkom 4. i člankom 20. Statuta Hrvatske komore arhitekata i inženjera u graditeljstvu (Narodne novine, broj 40/99), riješeno kao u izreci.

Upisom u Imenik ovlaštenih inženjera građevinarstva imenovani stiče pravo na izrecu i uporabu pečata, sukladno članku 35. Statuta Hrvatske komore arhitekata i inženjera u graditeljstvu i na izdavanje "arhitektonske iskaznice".

Na temelju članka 141. stavka 1. točke 1. Zakona o općem upravnom postupku (Narodne novine, broj 51/91), predmeti je riješen po skraćenom postupku.

Pouka o pravnom lijeku

Protiv ovog Rješenja žalba nije dopuštena, ali se može pokrenuti upravni spor podnošenjem tužbe Upravnom sudu Republike Hrvatske, u roku 30 dana od dana primitka ovog Rješenja.



Dostavlja:

1. HABALJA IGOR
BJELOVAR, NASELJE KRALJA ZVONIMIRA VII.
uz povrat potvrde o izvršenoj dostavi
2. U Župku Isprava Komore
3. Pismohrana Komore

115

3. POTVRDA O POLOŽENOM STRUČNOM ISPITU ZA AGENTA POSREDOVANJA U PROMETU NEKRETNINA

HRVATSKA GOSPODARSKA KOMORA

Ispitna komisija za polaganje stručnog ispita za agenta
posredovanja u prometu nekretnina

Na temelju članka 22. Pravilnika o stručnom ispitu za agenta
posredovanja u prometu nekretnina ("Narodne novine" broj 56/08)
Hrvatska gospodarska komora izdaje

POTVRDU

o položenom stručnom ispitu za agenta posredovanja u
prometu nekretnina

Igor Habalija

rođen-a 28.11.1962., u Daruvar, Republika Hrvatska
(dan, mjesec i godina rođenja) (mjesto i država rođenja)

iz Matice Hrvatske 29, 43000 Bjelovar,
(adresa stanovanja)

broj osobne iskaznice i mjesto izdavanja 101184674, Bjelovar,

državljanin-ka Republike Hrvatske, položio-la je dana 30. listopada 2008., stručni

ispit za agenta posredovanja u prometu nekretnina pred Ispitnom komisijom pri
Hrvatskoj gospodarskoj komori.

Klasa: 133-02/08-02/400

Ur.broj: 311-14-08-03

U Zagrebu, 5. studeni 2008.



Predsjednik Ispitne komisije
Boris Koketi

Boris Koketi

4. UVJERENJE O POOŽENOM STRUČNOM ISPITU ZA AGENTA POSREDOVANJA U PROMETU NEKRETNINA



HRVATSKA GOSPODARSKA KOMORA

Na temelju članka 12. Statuta Hrvatske gospodarske komore
(NN 11/94, 108/95, 19/96, 64/01) i članka 30. Zakona
o posredovanju u prometu nekretnina (NN 107/07) izdaje se

UVJERENJE

Igor Habaliya

položio/la je 30. listopada 2008. stručni ispit
za agenta posredovanja u prometu nekretnina

Predsjednik
Nadan Vidošević

Klasa: 133-02/08-02/400
Urbroj: 311-14-08-03
Zagreb, 10. studenog 2008.

5. IZJAVA O NEPRISTRANOSTI I NEOVISNOSTI

Ja, Igor Habalija, dipl.ing.građ., stalni sudski vještak za graditeljstvo i procjenu nekretnina, imenovan Rješenjem Broj: 4-Su-665/95 izdanom 8. veljače 2016. godine po Županijski sud u Bjelovaru,

IZJAVLJUJEM

da sam ovaj procjembeni elaborat izradio stručno, neovisno i nepristrano, te da se izradom ovog procjemenog elaborata ne dovodim u sukob interesa.

STALNI SUDSKI VJEŠTAK
ZA GRADITELJSTVO I PROCJENU NEKRETNINA
OVLAŠTENI INŽENJER GRAĐEVINARSTVA
Igor Habalija, dipl. ing. građ.



6. POPIS PRIMJENJENIH PROPISA TE KORIŠTENE STRUČNE I ZNANSTVENE LITERATURE

Pri izradi ovog procjemenog elaborata korišteni su slijedeći zakoni, propisi, literatura i drugi dostupni podaci:

- Zakon o procjeni vrijednosti nekretnina (NN 78/15)
- Pravilnik o metodama procjene vrijednosti nekretnina (NN 105/15)
- 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 i 152/14)
- Zakon o gradnji (NN 153/13 i 20/17)
- Zakon o prostornom uređenju (NN 153/13, 65/17 i 114/18)
- Zakon o građevinskoj inspekciji (NN 153/13)
- Zakon o zemljišnim knjigama (NN 91/96, 68/98, 137/99, 114/01, 100/04, 152/08, 126/10, 55/13, 60/13 i 108/17)
- Zakon o državnoj izmjeri i katastru nekretnina (NN 112/18)
- Zakon o posredovanju u prometu nekretnina (NN 107/07, 144/12 i 14/14)
- Zakon o postupanju s nezakonito izgrađenim građevinama (NN 86/12, 143/13 i 65/17)
- uputstvo o načinu utvrđivanja građevinskih vrijednosti ekspropiranih objekata (NN 52/84),
- važeći građevinski propisi i norme u RH,
- mjerenje i snimanje na nekretninama,
- Krtalić V. (2007. g.) Načela procjene tržišne vrijednosti nekretnina, Hrvatsko društvo sudskih vještaka, Zagreb
- Prostorni planovi Jedinica lokalne samouprave

7. OPĆENITO

Zadatak:	Određivanje tržišne vrijednosti nekretnine
Datum očevida:	21.01.2019.
Datum kakvoće:	23.01.2019.
Datum vrednovanja:	23.01.2019.

7.1. OPIS PROCJENJIVANE NEKRETNINE

Lokacija: BJELOVAR, Andrije Kačića Miošića 22

Zgrada u kojoj se poslovni prostor nalazi locirana je u Bjelovaru, A. K. Miošića 22 i 22a, u centru grada. Zgrada je etažnosti P + 3. U prizemlju zgrade nalaze se poslovni prostori – uredi, prodavaonice i cafe bar. U na katovima se nalaze stambeni prostori.

Poslovni prostor lociran je u prizemlju i ima direktan pristup iz vanjskog prostora – nogostupa u ulici A. K. Miošića. Ispred poslovnog prostora nalaze se javna parkirna mjesta uz ulicu.

U blizini zgrade nalaze se stambene, višestabene, stambeno-poslovne i poslovne zgrade.

Dokazi legalnosti za poslovni prostor nisu priloženi.

Uvidom u Urbanistički plan uređenja Povijesne jezgre (zona „B“) (Sl. glasnik Grada Bjelovara 3/10 i 2/14) unutar čijeg se obuhvata predmetna nekretnina nalazi, utvrđeno je da se nekretnina nalazi u području mješovite namjene – M2 - pretežito poslovna.

Moguća namjena poslovnog prostora isčitano iz UPU Povijesna jezgre (zona „B“) i uzevši u obzir veličinu i položaj poslovnog prostora je:

- poslovna namjena pretežito uredska,
- javna i društvena namjena,
- ugostiteljska namjena.

118

7.2. IZVADAK IZ ZEMLJIŠNE KNJIGE

NESLUŽBENA KOPIJA



REPUBLIKA HRVATSKA

Općinski sud u Bjelovaru
ZEMLJIŠNOKNJŽNI ODJEL BJELOVAR
Stanje na dan: 21.01.2019. 23:23

Verificirani ZK uložak

Katastarska općina: 300934, GRAD BJELOVAR

Broj ZK uložka: 6036

Broj zadnjeg dnevnika: Z-15487/2018
Aktivne plombe:

ETAŽNO VLASNIŠTVO S ODREĐENIM OMJERIMA

IZVADAK IZ ZEMLJIŠNE KNJIGE

POSEBNI IZVADAK: SUVLASNIČKI UDIO REDNI BROJ: 2 (OSTALO KAO NEPOTREBNO IZOSTAVLJENO)

A
Posjedovnica
PRVI ODJELJAK

Rbr.	Broj zemljišta (kat. čestice)	Oznaka zemljišta	Površina			Primjedba
			jutro	čhv	m2	
1.	2182/2	STAMBENO-POSLOVNA GRAĐEVINA B2 (P+3) I DVORIŠTE U A.K.MIOŠIĆA ULICI BR. 22 I 22-A			419	
		UKUPNO:			419	

B
Vlastovnica

Rbr.	Sadržaj upisa	Primjedba
2.	Suvlasnički dio: 500/10000 ETAŽNO VLASNIŠTVO (E-2)	
1.	POSLOVNI PROSTOR - 2 (u roh-bau izvedbi), koji se nalazi u prizemlju stambeno-poslovne građevine B2 (P+3) u A. K. Miošića ulici br.22 i 22-a, izgrađene na čkbr. 2182/2, netto korisne površine P=50,16m2	579/6036
	MIBO OPTIKA D.O.O., OIB: 61271618701, ZAGREB, PUŽEVA 13	
2.2	Zaprimljeno 23.10.2018.g. pod brojem Z-15487/2018	na 2 (1.1)
	ZABILJEŽBA, RJEŠENJE TRGOVAČKOG SUDA U ZAGREBU BR. ST-2173/2018-21 18.10.2018, O OTVARANJU STEČAJNOG POSTUPKA.	

C
Teretovnica

Rbr.	Sadržaj upisa	Iznos	Primjedba
1.			
1.1	Primljeno: 16.10.2003.g. broj Z-4718/03		
	Na temelju Ugovora o služnosti zemljišta pristupnog puta od 14.04.2003. uknjižuje se pravo služnosti kolnog i pješačkog pristupa preko čkbr. 2182/2 u A, a za korist čkbr. 2182/3 upisane u zk. ul. 200 k.o. Grad Bjelovar.		
1.	Na suvlasnički dio: 2 (500/10000)		
1.1	Primljeno 6.11.2006. Z- 5984/06.	50.000,00 EUR	
	Na temelju ugovora o okvirnom iznosu zaduženja i osiguranju ES- 902/06.-1 od 26. listopada 2006. uknjiženo je pravo zaloga za iznos od 50.000,00 EUR u kunsnoj protuvrijednosti uvećano za ugovorene kamate, kamate korisnika garancije, ugovorene kamate za zakašnjenje u plaćanju odnosno zakonske zatezne kamate ukoliko budu više, te provizije, naknade, i troškovi prisilne naplate bilo sudske ili izvansudske prirode radi potraživanja od protustranke kao dužnika, u korist :		
	ERSTE & STEIERMARKISCHE BANK D. D., RIJEKA, JADRANSKI TRG 3A		

Zemljišnoknjižni izvadak (datum i vrijeme izrade)

22.01.2019. 08:42:24

Stranica: 1

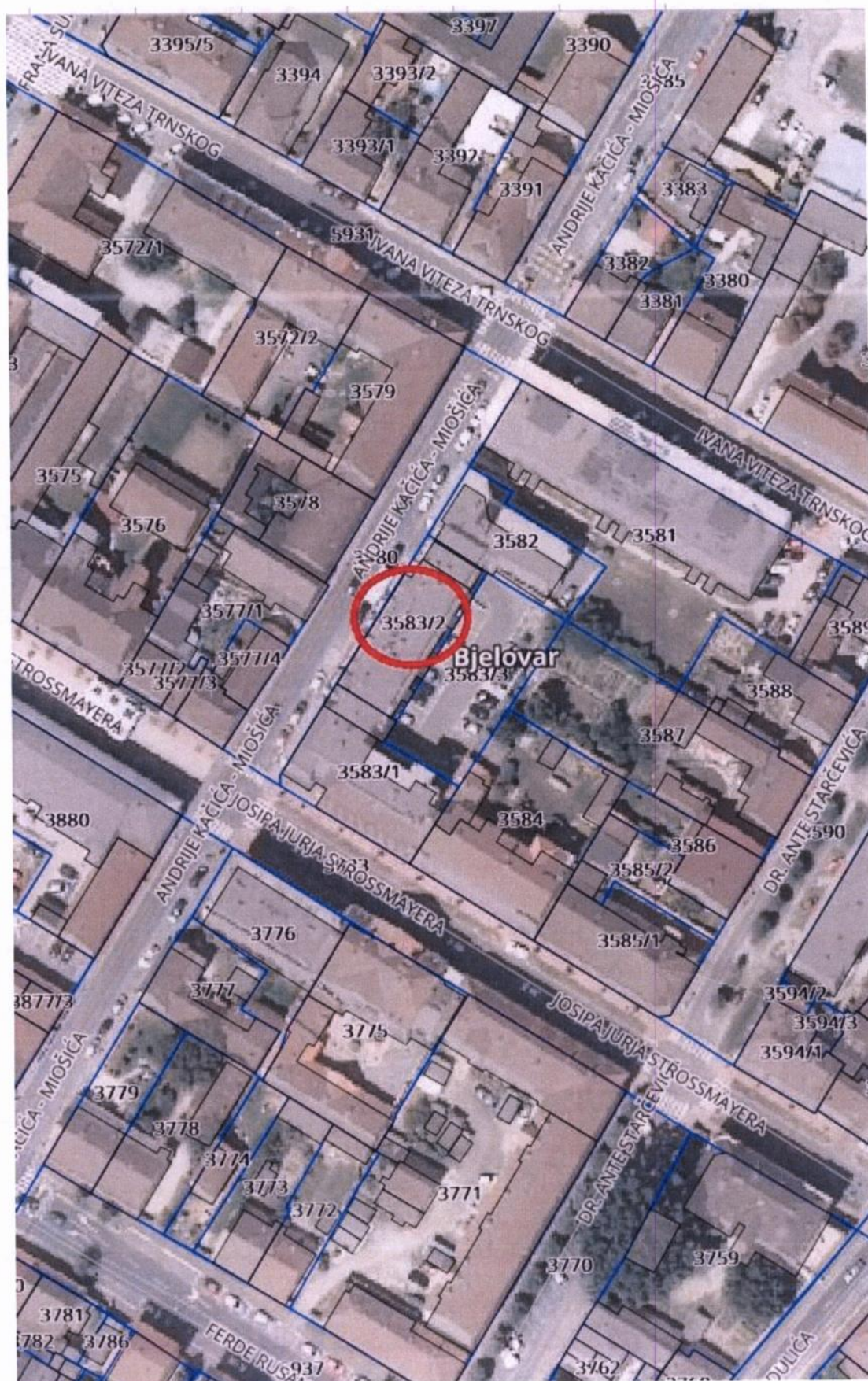
POSEBNI IZVADAK

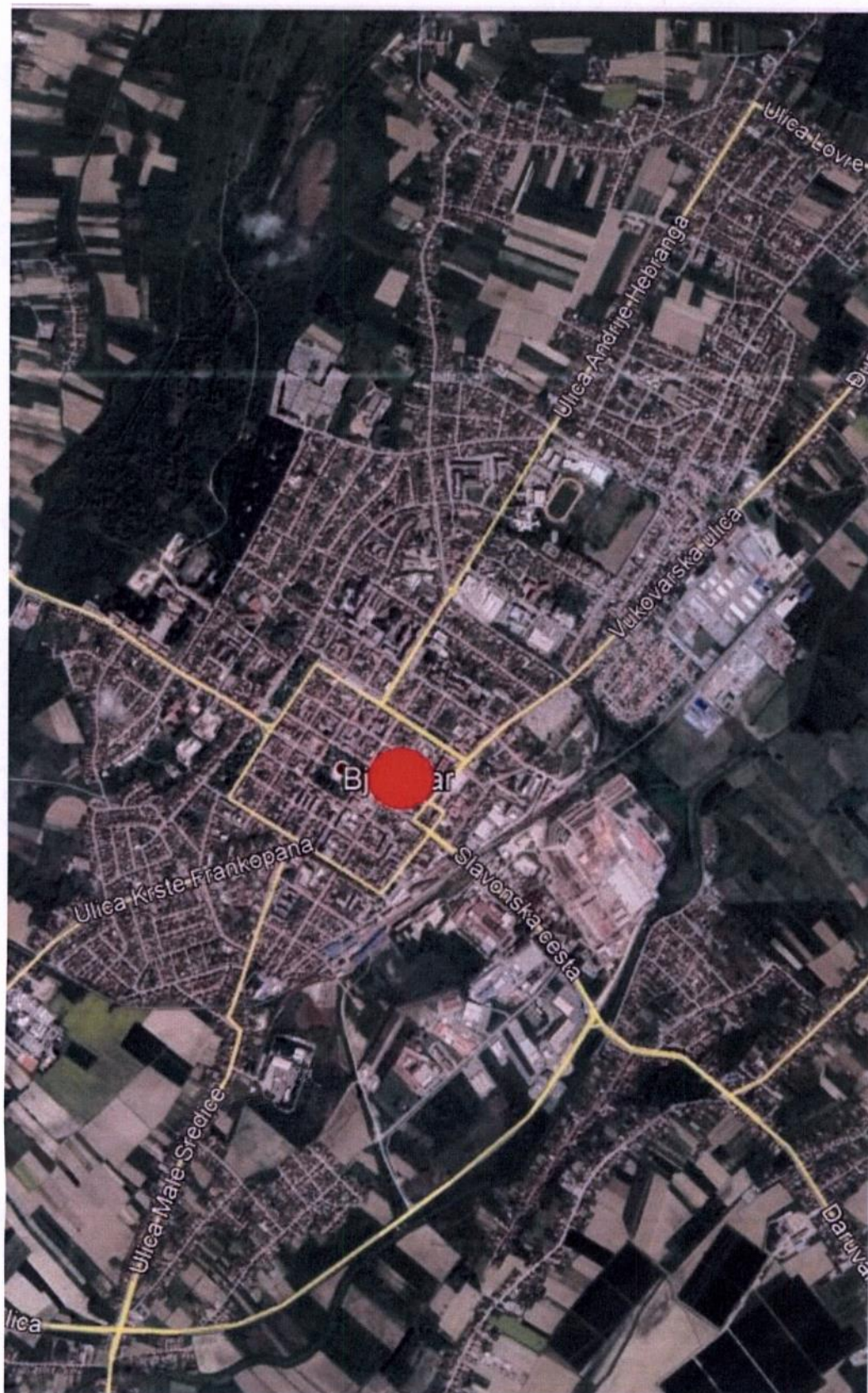
C
Teretovnica

Rbr.	Sadržaj upisa	Iznos	Primjedba
1.2	Zaprimljeno 06.03.2017.g. pod brojem Z-3793/2017 UKNJIŽBA, USTUPANJE ZALOŽNOG PRAVA, UGOVOR O PRODAJI POTRAŽIVANJA 06.06.2016, POTVRDA 03.02.2017, hipotekarne tražbine u istom prvenstvenom redu koja je osigurana založnim provom pod broje Z-5984/06, za korist: BOBANOVIĆ ULAMEC CAROLINE DARIA, OIB: 55455660428, RAVNICE 23, 10000 ZAGREB		na 1.1
2. Na suvlasnički dio: 2 (500/10000)			
2.1	Primljeno: 04.03.2009. br. Z-1391/09 Na temelju ugovora o okvirnom iznosu zaduženja i osiguranju br. ES 1033/081 od 13. studenog 2008.g. uknjižuje se pravo zalogu radi osiguranja potraživanja za iznos od EUR 50.000,00 u kunsjoj protuvrijednosti uvećano za ugovorene kamate, kamate korisnika garancije, ugovorene kamate za zakašnjenje u plaćanju odnosno zakonske zatezne kamate ukoliko budu više, te provizije, naknade i troškove prisilne naplate bilo sudske ili izvansudske prirode, u korist: ERSTE & STEIERMARKISCHE BANK D. D. , RIJEKA, JADRANSKI TRG 3A	50.000,00 EUR	
2.2	Zaprimljeno 06.03.2017.g. pod brojem Z-3793/2017 UKNJIŽBA, USTUPANJE ZALOŽNOG PRAVA, UGOVOR O PRODAJI POTRAŽIVANJA 06.06.2016, POTVRDA 03.02.2017, hipotekarne tražbine u istom prvenstvenom redu koja je osigurana založnim pravom pod brojem Z-1391/09, za korist: BOBANOVIĆ ULAMEC CAROLINE DARIA, OIB: 55455660428, RAVNICE 23, 10000 ZAGREB		na 2.1
5. Na suvlasnički dio: 2 (500/10000)			
5.1	Zaprimljeno 09.01.2015.g. pod brojem Z-87/2015 UKNJIŽBA, ZALOŽNO PRAVO, RJEŠENJE OPĆINSKOG SUDA U BJELOVARU BROJ OVR- 2644/2014-2 07.01.2015, radi osiguranja novčane tražbine predlagatelja osiguranja u iznosu od 8.477,78 kn zajedno sa pripadajućim kamatama, ovršnog troška u iznosu od 1.962,50 kn zajedno sa pripadajućim kamatama, troškova postupka osiguranja u iznosu od 1.270,00 kn zajedno sa pripadajućim, kamatama, a sve prema navedenom Rješenju za korist: RENOVA D.O.O., OIB: 88111717876, BJELOVAR	0,00 KN	
5.4	Zaprimljeno 26.11.2015.g. pod brojem Z-12649/2015 ZABILJEŽBA, OVRŠIVOST TRAŽBINE, IZVJEŠĆE O PRAVOMOĆNOST OPĆINSKOG SUDA U BJELOVARU BR.OVR-2644/14-10 23.11.2015		na 5.1, 5.3

Potvrđuje se da ovaj izvadak odgovara stanju zemljišne knjige na datum 21.01.2019.

7.3. LOKACIJA NEKRETNINA





7.4.OPIS KONSTRUKCIJE I ZAVRŠNE OBRADE

UTRŽIVOST: Prosječna.

GODINA IZGRADNJE. 2008.

KATNOST. Pr + 3K (poslovni prostor nalazi se u prizemlju)

TEMELJI. Od armiranog betona.

NOSIVA KONSTRUKCIJA. Zidovi od opeke i armiranog betona.

VANJSKI ZIDOVI. Od betona i opeke.

STROPNA KONSTRUKCIJA. Armiranobetonska ploča iznad poslovnog prostora.

PROČELJA. U prizemlju završno obložena fasadnom opekom, na ostalim etažama ETISC fasadni sustav sa završnim slojem.

PODOVI. Završna obrada podova poslovnog prostora su keramičke pločice.

KROVIŠTE. Ravno krovšte.

STOLARIJA. Vanjska stolarija na poslovnom prostoru je ALU, ostakljena IZO ostakljenjem.

OBRADA ZIDOVA. Zidovi su ožbukani i obojani disperzivnim bojama. Zidovi sanitarija obloženi su keramičkim pločicama do visine cca 2 m.

OBRADA STROPOVA. Spušteni strop obojan disperzivnim bojama.

GRIJANJE. Centralno, radijatorsko grijanje na plin.

INSTALACIJE. Niskonaponska, telekomunikacijska, vodovodna, kanalizaciona, plinska i strojarska instalacija centralnog grijanja.

PRIKLJUČCI. Priključak na telekomunikacijsku, niskonaponsku, plinsku, vodovodnu i kanalizacionu mrežu.

ODRŽAVANJE. Zadovoljavajuće.

POPIS MANJKAVOSTI I OŠTEĆENJA. Vizualnim pregledom na poslovnom prostoru nisu uočena nikakva oštećenja i manjkavosti.

STUPANJ DOVRŠENOSTI. Poslovni prostor je dovršen, i u funkciji.

PARKIRALIŠNA MJESTA. Omogućena na parkiralištu u dvorištu i na javnom parkiralištu ispred zgrade.

7.5. FOTODOKUMENTACIJA



Pogled na zgradu



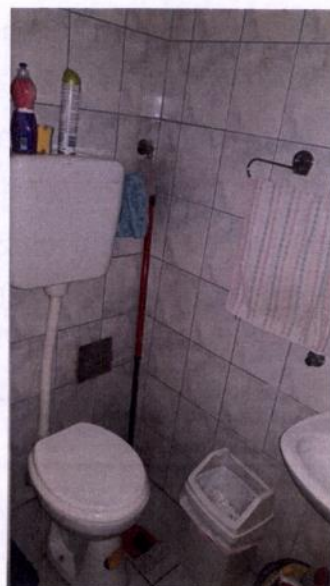
Pogled na poslovni prostor



Pogled na prodajni prostor



Pogled na predprostor sanitarija



Pogled na sanitarni čvor

8. PROCJENA VRIJEDNOSTI NEKRETNINA

TRŽIŠNA VRIJEDNOST NEKRETNINE je 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.

Metoda se odabire prema vrsti procjenjivane nekretnine uzimajući u obzir postojeće običaje u uobičajenom poslovnom prometu i druge okolnosti pojedinog slučaja, osobito u odnosu na raspoložive podatke.

Tržišna vrijednost se utvrđuje iz rezultata korištene metode ili metoda uz poštivanje značaja kojeg daje korištena metoda ili metode. Ukoliko se koristi više propisanih metoda, jedna je osnovna, a ostale metode služe za potporu i provjeru rezultata.

Za procjenu vrijednosti nekretnina koriste se slijedeće metode:

- **POREDBENA METODA** je u prvome redu primjerena za utvrđivanje tržišne vrijednosti neizgrađenih i izgrađenih zemljišta, a koristi se i za procjenu vrijednosti samostojećih, poluugrađenih i ugrađenih obiteljskih kuća, obiteljskih kuća u nizu, stanova, garaža kao pomoćne građevine, garažnih parkirnih mjesta, parkirnih mjesta i poslovnih prostora.
- **TROŠKOVNA METODA** je u prvome redu primjerena za utvrđivanje tržišne vrijednosti izgrađenih građevnih čestica na kojima se nalaze zgrade javne namjene i drugi objekti svrha kojih nije stvaranje prihoda, a posebno kod samostojećih, poluugrađenih i ugrađenih obiteljskih kuća koje prema svojim obilježjima nisu usporedive.

Troškovna metoda je primjerena i kod procjene vrijednosti šteta i nedostataka na građevinama te naknadnih ulaganja u građevine.

Troškovna metoda može se koristiti kao potpora za procjenu vrijednosti nekretnina kod novih građevina koje su usmjerene na stvaranje prihoda radi utvrđivanja pokrivenosti troškova gradnje budućim prihodima od najma ili zakupa nekretnine.

Troškovna metoda može se koristiti kod starijih građevina kojima je potrebno intenzivno održavanje i koje zahtijevaju visoke troškove

rekonstrukcije i modernizacije ako troškovna metoda vodi do ostatka vrijednosti nakon odbitka troškova navedenih radova, kao i kod procjene vrijednosti naknadnog ulaganja u građevine.

- **PRIHODOVNA METODA** je u prvome redu primjerena za utvrđivanje tržišne vrijednosti izgrađenih građevnih čestica na kojima se nalaze najamne nekretnine, gospodarske i druge nekretnine svrha kojih je stvaranje prihoda.

Odabrana metoda:

POREDBENA METODA – odabrana kao najprimjenjivija za procjenu vrijednosti poslovnih prostora.

8.1. GEOMETRIJSKI PODACI

NETTO POVRŠINA

red. br.	prostor	dužina m	širina m	svijetla visina m	+/- m ²	površina m ²	koef.*	površina s koeficijentima m ²
1. POSLOVNI PROSTOR								
PRIZEMLJE								
1	prodajni prostor	10,27	3,76	2,70	7,74	46,36	1,00	46,36
2	predprostor WC-a	1,65	1,25	2,70		2,06	1,00	2,06
3	WC	1,63	0,98	2,70		1,60	1,00	1,60
UKUPNO (PRIZEMLJE):						50,02		50,02
UKUPNO POSLOVNI PROSTOR						50,02		50,02

* koeficijenti korisne vrijednosti površina sukladno Pravilniku o metodama procjene vrijednosti nekretnina (NN 105/15) popis koeficijenata dan je u prilogu ovog elaborata

BRUTO VOLUMEN

red. br.	neto površina m ²	koef neto/bruto	BRP m ²	prosječna bruto visina m	bruto volumen m ³
1. POSLOVNI PROSTOR					
PRIZEMLJE					
1	50,02	1,15	57,52	3,00	172,55
UKUPNO (PRIZEMLJE):					172,55
UKUPNO POSLOVNI PROSTOR					172,55

1. POSLOVNI PROSTOR					
	korisna površina m ²	neto površina m ²	bruto površina m ²	prosječna visina neto m	bruto volumen m ³
	50,02	50,02	57,52	3,08	172,55

KORISNA POVRŠINA SVIH PROSTORA

50,02 m²

8.2. PROCJENA VRIJEDNOSTI POSLOVNOG PROSTORA

1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15
Katastarska općina	katastarska čestica	Etaža (kat)	Datum ugovora	Godina izgradnje	Vrijednost nekretnine	Površina u prometu	Cijena najma po m ² (7/8)	indeks cijena na dan sklapanja ugovora	indeks na dan vrednovanja	Korekcijski faktor indeksa cijena 11/10	Izjednačena cijena (9*12) kn/m ²	Odstupanj e od prosjeka (9*12) %	Odstupanje od prosjeka nakon eliminacije %	
r. br.					kn	m ²	kn/m ²							
1	BJELOVAR	3506	PRIZEMLJE	14.5.2018	184.658,57 kn	37,38	4.940,04 kn		100,51					
2	BJELOVAR	3891/1	PRIZEMLJE	26.2.2018	150.000,00 kn	91,31	1.642,76 kn		100,51					
3	BJELOVAR	3891/7	PRIZEMLJE	6.6.2016	204.500,00 kn	35,69	5.729,90 kn		100,51					
4	BJELOVAR	3489	PRIZEMLJE	25.3.2016	225.000,00 kn	41,00	5.487,80 kn		100,51					
5	BJELOVAR	3504/2	PRIZEMLJE	16.3.2017	75.000,00 kn	20,00	3.750,00 kn		100,51					
6	BJELOVAR	3969/1	PRIZEMLJE	17.1.2017	225.942,69 kn	34,05	6.635,61 kn	95,53	100,51					
7	BJELOVAR	3969/1	PRIZEMLJE	29.12.2017	280.000,00 kn	64,20	4.361,37 kn		100,51					
8	BJELOVAR	3888/3	PRIZEMLJE	25.1.2018	817.570,16 kn	86,48	9.453,86 kn	99,57	100,51	1,01	9.548,40 kn	12,04%	12,04%	
9	BJELOVAR	3775	VIŠE ETAŽA	16.12.2016	103.132,43 kn	61,51	1.676,68 kn		100,51					
10	BJELOVAR	3582	PRIZEMLJE	2.1.2017	282.100,00 kn	38,28	7.369,38 kn	95,53	100,51	1,05	7.737,85 kn	-8,54%	-8,54%	
11	BJELOVAR	3591	PRIZEMLJE	5.12.2016	376.980,40 kn	96,20	3.918,72 kn		100,51					
12	BJELOVAR	3939	PRIZEMLJE	6.5.2016	300.000,00 kn	78,10	3.841,23 kn		100,51					
13	BJELOVAR	3525	PRIZEMLJE	3.3.2015	461.252,94 kn	58,32	7.909,00 kn	100,20	100,51	1,00	7.909,00 kn	-6,19%	-6,19%	
P	GRAD BJELOVAR	2182/2	PRIZEMLJE	2008		50,02								
		</												

indeks cijena = ICSN - izvor HNB

P - procijenjena nekretnina

izvor podataka: eNekretnine. U prilogu dane slike ekrana sa podacima. Uzeti su podaci iz Grada Bjelovara, cjenovni blok Knez Domagoj - mješovito 2 i Knez Domagoj - mješovito 4, ne stariji od 4 godine.

Transakcije označene crvenom bojom isključene su iz daljnjeg izračuna iz sljedećih razloga:

Transakcija redni broj 2 i 11

Transakcija redni broj 5

Transakcija redni broj 1, 3, 4, 6, 7, 9 i 12

prevelika površina u prometu

premala površina u prometu

preniska cijena

* prosječna cijena nakon eliminacije transakcija koje odstupaju više od 30 % nakon interaktivnog izjednačavanja

PROCIJENJENA
VRIJEDNOST POSLOVNOG
PROSTORA

420.047,76 kn

56.582,56 €

9. ZAKLJUČAK

Podaci za poredbenu metodu preuzeti su portala eNekretnine.

U procjeni vrijednosti poslovnog prostora uzeti su podaci iz Grada Bjelovara, cjenovni blok Knez Domagoj - mješovito 2 i Knez Domagoj - mješovito 4, ne stariji od 4 godine. Iz preostalih podataka izuzete su transakcije redni broj 2 i 11 zbog prevelike površine u prometu, transakcija redni broj 5 zbog premale površine u prometu i transakcije redni broj 1, 3, 4, 6, 7, 9 i 12 zbog preniske cijene. Obzirn da se radi o vrlo dobro uređenom poslovnom prostoru u zgradi novije gradnje korišteni su podaci sa višim cijenama.

TRŽIŠNA VRIJEDNOST NEKRETNINA IZNOSI:

Sv sveukupno	420.047,76 kn
Izrazimo li vrijednost u valuti euro (EMU) gdje je, prema HNB na dan 23.01.2019. 1 € =	7,423626 kn
Sv sveukupno	56.582,56 €

Tržišna vrijednost nekretnina
- zaokruženo – iznosi
420.000,00 kn
ili
56.600,00 €

Ova procjena prikaz je stanja cijena nekretnina na tržištu, na području grada Bjelovara u vremenskom razdoblju zima 2018/2019.

NAPOMENA: Tržna vrijednost nekretnine uključuje porez na dodanu vrijednost (PDV). Tržna vrijednost nekretnine ne uključuje poreze koji se primjenjuju prilikom prometa nekretninama. Iste treba obračunati po posebnim propisima važećim na dan prometa.

U Bjelovaru, 23.01.2019.

Elaborat izradio:
 STALNI SUDSKI VJEŠTAK
 ZA GRADITELJSTVO I PROCJENU NEKRETNOSTI
 OVLAŠTENI INŽENJER GRAĐEVINARSTVA
Igor Habalija, dipl. ing. građ.

10. PRILOZI

10.1. PRILOG I – OPĆI UVJETI PROCJENE

Pregled

Napravljen je vizualni pregled nekretnine te fotozapis. Nisu rađene posebne izmjere nekretnine.

Za potrebe procjene ove nekretnine izvršili smo primjereno istraživanje te smo se kod izrade služili tako prikupljenim podacima kao i podacima koje nam je dostavila ovlaštena osoba Naručitelja

Status procjenitelja

Procjembeni elaborat je izradio neovisni, ovlašteni Procjenitelj koji nema nikakve poslovne, pravne, vlasničke, suvlasničke ili slične interese na predmetnoj imovini i nema nikakve osobne ili poslovne interese vezane uz moguću procijenjenu vrijednost nekretnina.

Pretpostavke

Kako smo razumjeli i u elaboratu pretpostavili nema zapreke za normalnu, zakonski omogućenu i osiguranu upotrebu nekretnine osim ako je u procjeni drugačije navedeno.

Tijekom izrade elaborata služili smo se različitim izvorima podataka koji su navedeni u Izvješću a na osnovu kojih smo stvarali pretpostavke koje su bitne za iskaz tržišne vrijednosti nekretnine.

Tržišna vrijednost i tržišni uvjeti

Vrijednost izražena u ovom elaboratu predstavlja naše objektivno mišljenje o Tržišnoj vrijednosti, sukladno definiciji iste u Zakonu o procjeni vrijednosti nekretnine, i to na dan vrednovanja.

Verifikacija

Savjetujemo da se prije bilo kakve financijske transakcije, bazirane na ovoj procjeni, napravi provjera informacija te valjanost pretpostavki koje su navedene u elaboratu. Želimo Vam skrenuti pažnju da, dok smo procjenjivali nekretninu kroz postojeće tržišne uvjete, možda postoje ili se mogu pojaviti određeni rizici koji nisu osigurani te je potrebno prije bilo kakve financijske transakcije bazirane na ovoj procjeni provjeriti iste i naći zadovoljavajući način za osiguranje od mogućih rizika i eventualnih gubitaka.

Ograničenja

Ovim elaboratom ne utvrđuje se posjedovno stanje kao ni vlasništvo nad nekretninom.

Procjena pretpostavlja, ukoliko nije drugačije navedeno, da su vlasnikove ili po njemu delegiranih osoba, tvrdnje valjane, imovinska prava su dobra i utrživa te ne postoje smetnje koje se ne mogu ukloniti normalnim putem u razumnom vremenu i prihvatljivom trošku (BONA FIDES).

Svi nacrti i opisi korišteni u ovom elaboratu dobavljeni su od strane Naručitelja i nisu verificirani od strane pravnika ili druge ovlaštene osobe.

Za ovo izvješće nisu naručeni niti su u svezi s njim nikakve analize tla ili geološke studije, te nisu istraživana prava ili uvjeti iskorištavanja vode, nafte, plina ugljena ili drugih podzemnih minerala.

Za potrebe ovog elaborata nisu rađene posebne kontrole statike objekta, kao i kvalitete i stanja instalacija osim onih koje su se mogle ustanoviti običnim vizualnim pregledom.

Pretpostavljeno je da postoji puno pridržavanje propisa i odluka državne uprave i lokalne samouprave, osim ako je drugačije navedeno, definirano i razmotreno u elaboratu.

Također je pretpostavljeno da postoje ili mogu biti obnovljene sve potrebne dozvole, odobrenja i suglasnosti za bilo kakvo korištenje nekretnine obuhvaćene ovim elaboratom.

Vrijednost ili vrijednosti navedene u ovom elaboratu temelje se na navedenim pretpostavkama i važeće su jedino uz uvažavanje istih.

Porezi i troškovi kod kupoprodaje

Nisu uključeni u procjenu.

Povjerljivost

Informacije sadržane u ovom elaboratu su povlaštene i povjerljive te predstavljaju intelektualno vlasništvo Procjenitelja. Namijenjene su za upotrebu samo osobama i tvrtkama navedenim u ovom elaboratu kao i onima koji su posebno autorizirani od strane Procjenitelja, te se za bilo kakvu primjenu u druge svrhe ili od drugih osoba ne prihvaća nikakva odgovornost. Bilo kakvo širenje, distribucija i kopiranje ovog elaborata strogo je zabranjeno bez pismenog odobrenja od strane Procjenitelja.

Popratne izjave, procijenjene pretpostavke i ograničenja sastavni su dio ovog elaborata. Procjenitelj nije odobrio reprint cijelog ili djelomičnog elaborata izvan dostavljenih primjeraka.

10.2. PRILOG II – ZNAČENJE POJMOVA KORIŠTENIH U ELABORATU

Zemljišna čestica je dio zemljine kore omeđen stranicama i označen brojem **Pojedinačnu nekretninu** čini zemljišna čestica, uključujući i sve što je sa njom relativno trajno povezano na njezinoj površini ili ispod nje; ali kad je više zemljišnih čestica upisano u zemljišnoj knjizi u isti zemljišno knjižni uložak, one su pravno sjedinjene u jedno tijelo (zemljišnoknjižno tijelo), koje je kao takvo jedna nekretnina. Trava, drveće, plodovi i sve upotrebljive stvari koje zemlja rađa na svojoj površini dijelovi su te nekretnine dok se od zemlje ne odvoje.

Što je na površini zemlje, iznad ili ispod nje izgrađeno a namijenjeno je da tamo trajno ostane, ili je u nekretninu ugrađeno, njoj dograđeno, na njoj nadograđeno ili bilo kako drukčije s njom trajno spojeno, dio je te nekretnine sve dok se od nje ne odvoji. No, nisu dijelovi zemljišta one zgrade i drugo što je s njim spojeno samo radi neke prolazne namjene. Prava koja postoje u korist neke nekretnine smatraju se pripadnošću te nekretnine.

Građevina je građenjem nastao i s tlom povezan sklop, izveden od svrhovito povezanih građevinskih proizvoda sa ili bez instalacija, sklop s ugrađenim postrojenjem, samostalno postrojenje povezano s tlom ili sklop nastao građenjem.

Zgrada je zatvorena i/ili natkrivena građevina namijenjena boravku ljudi, odnosno smještaju životinja, biljaka i stvari. Zgradom se ne smatra pojedinačna građevina unutar sustava infrastrukturne građevine.

Stambena zgrada jest zgrada koja je u cijelosti ili u kojoj je više od 90% bruto podne površine za stanovanje, odnosno koja nema više od 50m² neto podne površine u drugoj namjeni. Stambenom zgradom smatra se i zgrada s apartmanima u turističkom području.

Nestambena zgrada jest zgrada koja nije stambena

Nestambena zgrada gospodarske namjene jest zgrada namijenjena za obavljanje gospodarske, proizvodne i poljoprivredne djelatnosti.

Smatra se da su namijenjeni da trajno služe svrsi zgrade trajno namijenjenoj nekoj proizvodnji ili obrtnoj djelatnosti (poslovna zgrada), kao glavnoj stvari, strojevi i slični uređaji namijenjeni toj djelatnosti.

Smatra se da trajno služe svrsi nekretnine trajno namijenjene poljoprivrednoj proizvodnji, kao glavnoj stvari, strojevi i stoka namijenjeni daljnjoj poljoprivrednoj proizvodnji, poljoprivredni proizvodi i sjeme potrebni za daljnju poljoprivrednu proizvodnju kroz ono vrijeme za koje se može očekivati da će takvi ili slični biti dobiveni tom proizvodnjom, kao i postojeće gnojivo i gorivo.

Održavanje građevine je izvedba građevinskih i drugih radova na postojećoj građevini radi očuvanja temeljnih zahtjeva za građevinu tijekom njezina trajanja, kojima se ne mijenja usklađenost građevine s lokacijskim uvjetima u skladu s kojima je izgrađena.

Pravo vlasništva je stvarno pravo na određenoj stvari koje ovlašćuje svoga nositelja da s tom stvari i koristima od nje čini što ga je volja te da svakog drugoga od toga isključi, ako to nije protivno tuđim pravima ni zakonskim ograničenjima.

U granicama iz prethodnog članka vlasnik ima, među ostalim, pravo posjedovanja, uporabe, korištenja i raspolaganja svojom stvari.

Kad postoji suvlasništvo neke stvari, uzima se da je ta stvar pravno razdijeljena na sadržajno jednake dijelove (idealne dijelove), kojima je veličina određena veličinom suvlasničkih dijelova. Idealni dio stvari je neodvojiv od suvlasničkog dijela koji ga određuje. Stvar je u zajedničkom vlasništvu kad na nepodijeljenoj stvari postoji vlasništvo dviju ili više osoba (zajedničara) koje sve u njemu imaju udjela, ali veličina njihovih udjela nije određena, bez obzira na to što je određiva.

Vlasništvo određenog posebnog dijela nekretnine (etažno vlasništvo) proizlazi i ostaje neodvojivo povezano s odgovarajućim suvlasničkim dijelom (idealnim dijelom) nekretnine na kojem je uspostavljeno. Vlasništvo određenog posebnog dijela nekretnine ovlašćuje suvlasnika na čijem je suvlasničkom dijelu uspostavljeno, da upravljajući tim posebnim dijelom nekretnine umjesto svih suvlasnika i izvršava sve vlasničke ovlasti i dužnosti kao da je posebni dio samo njegovo vlasništvo, pa da, ako nije drugačije određeno, čini s tim dijelom i koristima od njega što ga je volja te svakog drugog iz toga isključiti.

Tržišna vrijednost nekretnine je 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 strana postupala upućeno, razborito i bez prisile.

„procijenjeni iznos za koji bi nekretnina mogla biti razmijenjena“ znači da tržišna vrijednost ne zavisi od stvarne transakcije koja se vrši na datum vrednovanja već predstavlja rezultat analize podataka sa tržišta i izračuna vrijednosti jednom od metodologija. To je u osnovi procjena iznosa novca koji se može razumno očekivati pri hipotetskom kupoprodajnom ugovoru a na dan procjene i pod uvjetima definicije tržišne vrijednosti. Važno je uočiti razliku između pojmova tržišna cijena, trošak i vrijednost. Za razliku od tržišne vrijednosti tržišna cijena i trošak su egzaktni iznosi novca koji su ostvareni u stvarnim transakcijama i u sebi sadrže osobne i osobite okolnosti te su vezane za točno određenog kupca, investitora, prodavatelja itd. koji između sebe mogu imati razne oblike veza i odnosa koji se također odražavaju na konačni rezultat kupoprodaje.

„na dan vrednovanja“ znači da Procjenitelj u svojoj procjeni mora napisati koji je to datum budući da odgovara za utvrđene i analizirane podatke kako stanja na tržištu tako i same nekretnine i njezinog legalno-pravnog statusa samo do tog datuma. Procjenitelj ne može biti odgovoran za eventualne promjene na nekretnini (fizičke, uporabne, pravne i sl.) nastale nakon dana vrednovanja. Taj datum se razlikuje od datuma zaprimanja naloga i dana dostave procjene tj. Ne može biti prije prvog niti poslije drugog navedenog datuma.

„između voljnog kupca i voljnog prodavatelja“ znači da kupac i prodavatelj ne predstavljaju stvarne osobe već se odnosi na hipotetske osobe koje slobodno posluju na tržištu i prosječno su poslovno zainteresirane za nekretninu tj. Mogu a ne moraju kupiti ili prodati nekretninu već će to učiniti ako smatraju da je to korektna poslovna prilika. Važno je primijetiti da slijedom navedenoga vlasništvo nad nekretninom nema utjecaja na tržišnu vrijednost jer kako je rečeno vrijednost treba vrijediti za svakog kupca i svakog prodavatelja.

„u transakciji po tržišnim uvjetima“ (engl. arms' lenght transaction) je pravni pojam koji označava prosječne uvjete na tržištu te prije svega pretpostavlja situaciju da se kupac i prodavatelj ne poznaju, da nisu u nekom poslovnom (npr. najmodavac i najmodavac) ili rodbinskom odnosu, da nisu prisiljeni kupiti ili prodati i sl.

„nakon prikladnog oglašavanja“ znači da će i kupac i prodavatelj uložiti neka sredstva u oglašavanje i objavu svojih potreba te da će dovoljan broj aktera na tržištu biti o tome obavješten kako bi se postigla razumno pretpostavljena vrijednost.

Uobičajeno sesmatra da je to period od cca 12 mjeseci.

„pri čemu je svaka strana postupala upućeno“ znači da su kupac i prodavatelj aktivni sudionici na tržištu, da poznaju stanje istog kao i važeću regulativu te posebno da su upoznati sa fizičkim i pravnim stanjem nekretnine.

„razborito i bez prisile“ znači da su i kupac i prodavatelj djelovali u svom najboljem interesu, postupali kao dobar gospodarstvenik te poslovali bez ikakve prisile kako obaveze kupnje/prodaje tako i roka u kojem se mora obaviti.

10.3. PRILOG III – KOEFICIJENTI KORISNE VRIJEDNOSTI POVRŠINA (prema Pravilniku o metodama procjene vrijednosti nekretnina (NN 105/15))

A) KOEFICIJENTI ZA OBRAČUN KORISNIH VRIJEDNOSTI POVRŠINA – STAMBENI PROSTORI

STAMBENI PROSTOR	koeficijent
visina $\geq 2,6$ m, $< 5,0$ m	1,00
visina $\geq 2,2$ m $< 2,6$ m	0,90
visina $\geq 1,5$ m $< 2,2$ m	0,75
visina $\geq 0,30$ m $< 1,5$ m	0,30
visina $\geq 5,0$ m	1,50
Galerija u stanu (prostor otvoren prema ostatku stana, ovisno o visini množi se sa gornjim pripadajućim koeficijentima)	0,75
SPREMIŠTA	koeficijent
visina $\geq 2,2$ m, $< 5,0$ m	0,50
visina $\geq 1,0$ m $< 2,2$ m	0,35
visina $\geq 0,30$ m $< 1,0$ m	0,15
visina $\geq 5,0$ m	0,75
TERASE, PREDVRTOVI, BALKONI, LOGGIE	koeficijent
terasa u objektu, spojena na stan, nenatkrivena	0,25
terasa izvan objekta – opločana, u predvrtu ili uz objekt, spojena na stan, ali koja nije građevinski dio konstrukcije zgrade	0,20
predvrt izvan objekta, spojen na stan, ograđen vrtnom ogradom, nenatkriven, zelena površina (travnjak, hortikultura)	0,10
balkon, nenatkriven, spojen na stan	0,25
balkon, natkriven AB pločom iznad (npr. s gornjim balkonom), spojen na stan	0,50
balkon, natkriven metalnom, drvenom ili sličnom demontažnom nadstrešnicom, spojen na stan	0,35
Loggia (natkriveni vanjski prostor spojen na stan ograđen s najmanje dva vanjska zida zgrade pune visine)	0,75

Način obračuna specifičnih situacija – kombinacija raznih slučajeva:

Dio balkona je natkriven, a dio je omeđen sa najmanje dva vanjska zida zgrade = **svaki dio se obračunava s gore definiranim koeficijentima, računa se zbroj tako proizašlih površina**

PARKIRALIŠTA i GARAŽNA MJESTA (minimalne svijetle visine $\geq 2,2$ m)	koeficijent
parking mjesto na vanjskoj nenatkrivenoj otvorenoj površini	0,20
parking mjesto na vanjskoj otvorenoj površini natkriveno drvenom ili metalnom nadstrešnicom	0,30
parking mjesto u zajedničkoj garaži u objektu – neograđeno	0,50
parking mjesto u zajedničkoj garaži u objektu – ograđeno čeličnom mrežom ili metalnom pregradom	0,50
parking mjesto u zajedničkoj garaži u objektu – ograđeno zidanim zidom s vratima	0,60
parking mjesto u zasebnoj garaži u objektu – ograđeno zidanim zidom s vratima	0,60

Posebni slučajevi za garažna parking mjesta – odstupanja od navedenih koeficijenata:

Za dio garaže svijetle visine $\geq 1,0$, $< 2,2$ m već postojeći koeficijent množi se s $k=0,75$

Za dio garaže svijetle visine $\geq 0,3$, $< 1,0$ m već postojeći koeficijent množi se s $k=0,30$

Za garažna parking mjesta koje imaju uvedene **instalacija vodovoda, odvodnje te struje**, (s vlastitim instalacijama rasvjete i utičnica), na postojeći koeficijent dodaje se $k=+0,1$

Za garažna parking mjesta koje imaju uvedene instalacija vodovoda, odvodnje, **centralnog grijanja (radijatori)** te struje, (s vlastitim instalacijama rasvjete i utičnica), na postojeći koeficijent dodaje se $k=+0,2$

B) KOEFICIJENTI ZA OBRAČUN KORISNIH VRIJEDNOSTI POVRŠINA – POSLOVNI PROSTORI

Spremišta poslovnih prostora obračunavaju se po istom modelu kao spremišta stanova.

Terase, pred vrtovi, balkoni i loggie poslovnih prostora obračunavaju se po istom modelu kao terase, pred vrtovi, balkoni i loggie stanova.

Parkirališta i garažna mjesta poslovnih prostora obračunavaju se po istom modelu kao parkirališta i garažna mjesta stanova.

I. POSLOVNI PROSTORI U STAMBENO-POSLOVNIM GRAĐEVINAMA	koeficijent
Poslovni prostori uredske namjene imaju isti koeficijent kao i trgovačko-ugostiteljsko-javne namjene	
visina $\geq 2,6$ m, $< 4,0$ m	1,00
visina $\geq 1,5$ m $< 2,6$ m	0,75
visina $\geq 0,30$ m $< 1,5$ m	0,30
visina $\geq 4,0$ m	1,50

Galerija u poslovnom prostoru (prostor otvoren prema ostatku poslovnog prostora, ovisno o visini množi se sa gornjim pripadajućim koeficijentima))	0,75
II. POSLOVNI PROSTORI U POSLOVNIM GRAĐEVINAMA	koeficijent
II.a. UREDSKA NAMJENA	
visina $\geq 2,6$ m $< 5,0$ m	1,00
visina $\geq 1,0$ m $< 2,6$ m	0,75
visina $\geq 0,30$ m $< 1,0$ m	0,30
visina $\geq 5,0$ m	1,50
II.b. TRGOVAČKO-UGOSTITELJSKA NAMJENA (uključivo sve komercijalne sadržaje s javnim radom sa strankama)	
visina $\geq 2,6$ m $< 6,0$ m	1,50
visina $\geq 1,0$ m $< 2,6$ m	1,00
visina $\geq 0,30$ m $< 1,0$ m	0,50
visina $\geq 6,0$	2,00
II.c SKLADIŠNA/SERVISNA / PROIZVODNA NAMJENA	
visina $\geq 2,6$ m $< 5,0$ m	0,50
visina $\geq 1,0$ m $< 2,6$ m	0,35
visina $\geq 0,30$ m $< 1,0$ m	0,15
visina $\geq 5,0$ m $< 8,0$ m	0,75
visina $\geq 8,0$ m	1,00

U poslovnim građevinama kombiniranih sadržaja – sanitarni čvorovi i uredski prostori unutar skladišno/proizvodno/servisne namjene obračunavaju se s istim koeficijentima kao za uredske prostore

RADNO-MANIPULATIVNE POVRŠINE	koeficijent
radne/manipulativne površine ispred objekta – asfaltna/betonirana/opločena površina (npr. ispred skladišta)	0,10

Prema: STANDARDIZACIJA ODREĐIVANJA KOEFICIJENATA ZA OBRAČUN KORISNIH POVRŠINA I KORISNIH VRIJEDNOSTI POVRŠINA – prijedlog HDSV

10.4. PRILOG IV - IZVADAK IZ INDEKSA CIJENA STAMBENIH NEKRETNOSTI

INDEKSI CIJENA STAMBENIH OBJEKATA¹⁾

HOUSE PRICE INDICES¹⁾

Molimo korisnike da pri korištenju podataka navedu izvor.

Users are kindly requested to state the source.

 DRŽAVNI ZAVOD ZA STATISTIKU REPUBLIKE HRVATSKE CROATIAN BUREAU OF STATISTICS		Indeksi (Ø 2015 = 100) ²⁾					
		Indices (Ø 2015 = 100) ²⁾					
Godina	Tromjesečje	ukupno	novi stambeni objekti	postojeći stambeni objekti	Grad Zagreb	Jadran	Ostalo
Year	Quarter	Total	New dwellings	Existing dwellings	City of Zagreb	Adriatic coast	Other
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
	Q4	108,45	98,73	110,46	110,46	108,67	102,26
2018.	Q1	109,44	99,03	111,59	112,19	110,54	99,57
	Q2	109,26	98,51	111,47	114,51	109,33	98,94
	Q3	112,32	100,78	114,68	118,96	112,20	100,51

10.5. PRILOG V – IZVOD IZ eNEKRETNINA – KUPOPRODAJA POSLOVNIH PROSTORA

