

NARUČITELJ : VON RIPP d.o.o. u stečaju, Ružićeva 1, Rijeka, OIB: 19320496774

NEKRETNINA: Poslovni prostori u zgradi

LOKACIJA : Ružićeva 1, Rijeka

FAZA : Tržišna vrijednost nekretnine

Procjembeni elaborat

**Tržišna vrijednost poslovnih prostora u zgradi
izgrađenoj na kč. 2298 u k.o. TRŠAT – SUŠAK
upisano u z.k.ul. 69**



137.288,00 € odnosno 1.600,00 €/m²

odn. za 1 euro = 7,51247 kn (po srednjem tečaju HNB dana 06.10.2021)

1.031.000,00 kn

Rijeka, rujan 2021

Procjenu izradio:

LEO KURILIĆ, dipl.inž.građ.

**Stalni sudski vještak graditeljske struke
i procjenu vrijednosti nekretnina**

NARUČITELJ : VON RIPP d.o.o. u stečaju, Ružićeva 1, Rijeka, OIB: 19320496774

NEKRETNINA: Poslovni prostor u zgradi

LOKACIJA : Ružićeva 1, Rijeka

FAZA : Tržišna vrijednost nekretnine

SADRŽAJ:

1. Rezime procjene vrijednosti
2. Uvod
 - 2.1.1. Zadatak vještačenja
 - 2.1.2. Naručitelj elaborata
 - 2.1.3 Vlasnik nekretnine
 - 2.1.4. Namjena vrednovanja
 - 2.1.5. Osnov vrijednosti
 - 2.1.6. Datum vrednovanja
 - 2.1.7. Datum razgledavanja
 - 2.1.8. Datum kakvoće
 - 2.1.9. Pretpostavke i ograničavajuće okolnosti
- 2.2. Opis i analiza nekretnine
- 2.3. Analiza tržišta nekretnina
3. Procjena vrijednosti nekretnine Prihodovnom metodom
4. Procjena vrijednosti nekretnine Poredbenom metodom – Provjera rezultata
5. Zaključak
6. Prilozi

1. Rezime procjene vrijednosti

Po nalogu Naručitelja izradio sam Procjembeni elaborat, te utvrdio tržišnu vrijednost nekretnine - Poslovni prostori koji se nalaze u potkrovlju zgrade izgrađene na k.č. 2298 u k.o. TRSAT - SUŠAK, upisano u zk.ul. 69, ukupne korisne površine od 85,80 m². Nekretnine se nalaze u Rijeci, na adresi Ružićeva ulica kućni broj 1.

Izvršio sam određena istraživanja kako bi izrazio mišljenje i procjenu tržišne vrijednosti nekretnine na traženi datum.

Nalaz i mišljenje vještaka izrađen je na osnovu obavljenog očevida i utvrđenog činjeničnog stanja, sa uzimanjem potrebnih podataka te shodno odgovarajućim odredbama iz građevinske i tehničke regulative.

Upotrebljeni standard vrijednosti odnosno osnova procjene je tržišna vrijednost. Procjena služi Naručitelju radi mogućih tržišnih transakcija. Procjena je izrađena u skladu s navedenim uvjetima na dan procjenjivanja 06.10.20201 godine. U privitku dostavljene su fotografije predmetne nekretnine.

Tržišna vrijednost je procjenjeni 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. Odabrana metoda za utvrđivanje tržišne vrijednosti nekretnine je prihodovna metoda, a kao kontrolna (provjera rezultata) koristi se poredbeni metoda.

Ova procjena sadrži opis nekretnine, opis načina i obujam sprovedenih istraživanja te prezentaciju zaključka i izračuna tržišne vrijednosti.

Pregled nekretnine te uvid u dostavljenu dokumentaciju obavio sam dana 28.09.2021. godine te proučio lokalne uvjete na tržištu uzevši u obzir:

- Lokaciju, veličinu, infrastrukturu i iskoristivost poslovnih prostora;
- Mikrolokaciju i orijentaciju zgrade;
- Prevladavajuće trendove, opće stanje i relativnu potražnju za ovakvim nekretninama na tržištu;
- Kapitalizaciju očekivanih prihoda kao indikatora vrijednosti građevina, koji generiraju prihode

Bazirano na svemu gore navedenom moje mišljenje o tržišnoj – prometnoj vrijednosti nekretnine na dan 06.10.2021. godine iznosi:

$T_v = 137.288,00 \text{ €}$ odnosno $1.600,00 \text{ €/m}^2$

odn. za 1 euro = 7,51247 kn (po srednjem tečaju HNB dana 06.10.2021)

zaokruženo: 1.031.000,00 kn

2. UVOD

2.1. Predstavljanje Procjene vještaka

2.1.1. Zadatak vještačenja

Zadatak ovog vještačenja jest utvrđivanje tržišne vrijednosti nekretnine - Poslovni prostori koji se nalaze u potkrovlju zgrade izgrađene na k.č. 2298 u k.o. TRSAT - SUŠAK, upisana u z.k.ul. 69, ukupne korisne površine od 85,80 m².

Nekretnina se nalazi u Rijeci, na adresi Ružičeva ulica kućni broj 1.

Procjembeni elaborat izrađen je na temelju vizualnog pregleda, podataka Naručitelja i uvida u stanje nekretnine, a sve sa svrhom utvrđivanja novčane vrijednosti nekretnine na dan vrednovanja.

2.1.2. Naručitelj procjembenog elaborata

Naručitelj Procjembenog elaborata je Stečajni upravitelj Dijego Debeljuh tvrtke Von rip d.o.o.

2.1.3. Vlasnik nekretnine

Uvidom u Izvadak iz zemljišne knjige iz zk.ul.br.69 u k.o. TRSAT - SUŠAK, utvrđujem da je upisano Etažno vlasništvo s određenim omjerima, na nekretnini k.č. 2298, kuća broj 1, štala i dvorište, površine 200 čhv.

Poslovni prostori upisani su etažno vlasništvo E -16, E -17, E-18, E-19.

Ukupna korisna površina predmetnih poslovnih prostora iznosi 85,80 m²

2.1.4. Namjena vrednovanja

Procjena služi Naručitelju radi mogućih tržišnih transakcija.

2.1.5. Osnov vrijednosti

U Nalazu i mišljenju vještaka se procjenjuje tržišna vrijednost. Tržišna vrijednost 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.

Opći vrijednosni odnosi na tržištu nekretnina obuhvaćaju cjelinu okolnosti koje su mjerodavne za oblikovanje cijene nekretnine na dan vrednovanja, pri uobičajnom poslovnom kretanju ponude i potražnje kao što su opća gospodarska situacija, tržište kapitala te gospodarski i demografski razvoj područja.

Vještak je prilikom izrade svoga nalaza koristio slijedeće pravne izvore:

- Zakon o gradnji (NN 153/13);
- Zakon o prostornom uređenju (NN 153/13);
- Burza nekretnine [www.burza](http://www.burza-nekretnine.com) – nekretnine.com;
- Index cijena nekretnina u Republici Hrvatskoj www.centarnekretnina.net.
- Zakon o vlasništvu i drugim stvarnim pravima (NN 91/96)
- Zakon o procjeni vrijednosti nekretnina (NN 78/15).
- Pravilnik o metodama procjene vrijednosti nekretnina (NN 105/15)

Od ostale dokumentacije:

- Odluka o donošenju Generalnog urbanističkog plana grada Rijeke (SN PGŽ 7/2007)

2.1.6 Datum vrednovanja

Datum vrednovanja je 06.10.2021.

2.1.7. Datum razgledavanja

Datum razgledanja je 28.09.2021.

2.1.8. Datum kakvoće

Datum kakvoće je 06.10.2021.

2.1.9. Pretpostavke i ograničavajuće okolnosti

Opći ograničavajući uvjeti

- Dokumenti korišteni u ovoj procjeni dostavljeni su od Naručitelja elaborata.;
- Što se tiče utvrđivanja tržišne vrijednosti nekretnine, vještak napominje da su podaci korišteni za izračun, prikupljeni iz pouzdanog izvora (baza podataka informatičkog sustava tržišta nekretnina – “eNekretnine”), a da vještak ne može snositi odgovornost na njihovu točnost;
- Detaljan pregled građevine nije predmet elaborata;
- Obavljen je vizualni pregled građevine i prostorija pojedinačno;
- Prilikom izrade procjene vještak je posebno uzeo u obzir:

1. Status nekretnine – vlasništvo

Čisto vlasništvo osnovna je polazišna točka za svaku kupnju. U gruntovnici se provjerava ima li na nekretnini tereta, a važno je provjeriti i ima li nelegalne gradnje na nekretnini. U našem slučaju radi se o suvlasništvu pravnih osoba.

2. Lokaciju

Predmetna nekretnina nalazi se u centru Grada Rijeke, na području Sušaka. Zgrada ima dobru prometnu povezanost, a parking je osiguran na zatvorenim parkiralištima Delta i Školić te uličnim parkiralištima u obližnjim ulicama.

Zgrada se nalazi u okruženju nižih stambeno – poslovnih zgrada.

3. Susjedstvo, okoliš

U blizini objekta smještene su trgovine raznih sadržaja te hotel "Kontinental". Zonom u kojoj se nalazi zgrada prometuje javni gradski promet. Građevina se nalazi u okruženju nižih stambenih zgrada. Zgrada je ulična.

4. Održavanje zgrade

Sve prostorije hotela su u urednom građevinskom, završno – obtničkom, instalatersko i funkcionalnom stanju, bez ikakvih primjedbi i vidljivih nedostataka i u dobrom stanju.

5. Oprema

Poslovna zgrada ima funkcionalni raspored prostorija za poslove iz djelatnosti. Podovi su završno obrađeni keramičkim pločicama i laminatom, a zidovi oličeni disperzivnom bojom u svijetlom tonu. Stolarija je atipska drvena u dobrom stanju. Izvedena je instalacija dovoda i odvoda vode te elektrike s dovoljnim brojem priključnih, rasvjetnih i odvodnih mjesta.

6. Legalnost građevine

Uvidom u dostavljenu dokumentaciju utvrđujem da je predmetna građevina upisana u katastarski operat i zemljišne knjige, te izgrađena prije 15 veljače 1968 godine.

Etažiranje zgrade je izvršeno.

2.2. OPIS I ANALIZA NEKRETNINE

2.2.1 Opis nekretnine

Poslovna građevina izgrađena je u nizu, a sastoji se od tri etaže, katnosti $P_{PRIZ} + 2$. Poslovni prostor nalazi se u potkrovlju, a pristup je osiguran neposredno sa podesta stubišta. Ukupne korisna površina poslovnih prostora iznosi 85,80 m².

Orientacija prostora sjever – jug. Za vertikalnu komunikaciju između katova koristi se unutarnje stubište. U zgradi nema dizala.

Ulaz u poslovni prostor br. 19, koji se nalazi u potkrovlju, korisne površine od 16,46 m² je ravno sa podesta stubišta.

Ulaz u poslovni prostor br. 16,17 i 18 koji se nalazi u potkrovlju, ukupne korisne površine od 69,34 m² je lijevo od podesta stubišta.

2.2.2 Geometrijski podaci

Sveukupna netto korisna površina (NKP) poslovnog prostora iznosi: 85,80 m².

2.2.3 Planski status nekretnine

Odredbama Generalnog urbanističkog plana grada Rijeke (SN PGŽ 7/2007) predmetna zgrada nalazi se unutar obuhvata navedenog plana i to u Cjenovnom bloku Školjić – mješovito poslovno 2.

Najveći dopušteni koeficijent iskoristivosti iznosi $k_{IS} = 2,10$



2.2.4. Opremljenost prostora

Poslovni prostor koristi se kao ured sa svim potrebnim nus prostorijama i opremljen je potrebnom opremom za obavljanje poslova iz djelatnosti.

2.2.5. Prometna povezanost nekretnine

Zgrada se nalazi neposredno uz prometnicu, kolnik ulice je asfaltiran. Pristup zgradi sa javne površine je uređen. Parkiranje je omogućeno na javnim površinama, otvorenim i zatvorenim parkiralištima u neposrednoj blizini zgrade.

Prometna povezanost Rijeka

Rijeka imaju zadovoljavajuću putnu vezu sa svim većim mjestima u okruženju. Iz Rijeke do većih gradova i naselja vode Županijske i lokalne ceste te auto cesta.

2.2.6. Buka, prašina i zagađenje na lokaciji

Buka: Na lokaciji poslovne zgrade tijekom očevida nisu uočeni izvori buke koji bi bili općepoznati ili uočljivi.

Prašina: Na lokaciji poslovne zgrade tijekom očevida nisu uočeni izvori buke koji bi bili općepoznati ili uočljivi.

Zagađenje tla: Ispitivanje tla nije vršeno. Na lokaciji poslovne zgrade tijekom očevida nisu uočeni izvori buke koji bi bili općepoznati ili uočljivi. Postojeća ulica kao i promet imaju neznatan odnosno zanemariv utjecaj na zgradu.

2.2.7. Sadašnje stanje

U trenutku očevida poslovni prostor se koristi za obavljanje poslova iz djelatnosti. Izvedeni su svi građevinski i drugi radovi te se poslovna prostor koristi u cjelosti.

2.2.8. Razvojni potencijal

Mogući način korištenja nekretnine je u svrhu obavljanja uredske djelatnosti kakva namjena je i u stvarnosti. Ova namjena je i sukladno zakonskoj regulativi.

Tehnički opis hotela:

Godina izgradnje	1932
Namjena	poslovna
Adaptacija/uređenje	-

Konstrukcija

Temelji.....	trakasti
Nosiva konstrukcija	obična zidana
Stropna konstrukcija	masivna
Krovna konstrukcija	kosi krov
Katnost	P _{PRIZ} + 2

Instalacije

Vodovodna	izvedena, spoj na javnu mrežu
Odvodnja	izvedena
Električna	izvedena, spoj na javnu mrežu
Telefon	izvedena
Vanjska rasvjeta	ulična
Gromobranska	izvedena
Grijanje	na struju
Plinska instalacija	-
Klimatizacija	-
Ventilacija	izvedena
Hidrantska mreža	ulična
Protupožarna dojava	-
Protuprovalna dojava	-
Video nadzor	-

Okoliš

Uređenje okoliša ulična zgrada
Održavanje -
Opći dojam -
Energetski certifikat..... -

Završni radovi

Hidroizolacija izvedena
Toplinska izvedena
Fasada na bazi cementih veziva
Pokrov crijep
Limarija cinčana
Pregradni zidovi opeka, ožbukati i ličeni
Podovi parket, keramika
Fasadni otvori..... stolarija atipska
Unutarnji otvori standardni
Oprema sanitarije izvedeno
Vlažnost prostorija prirodna
Praktičnost prostora primjerena namjeni
Održavanje dobro
Dizalo nema

Stanje (kakvoća) nekretnine**MOGUĆNOST GRADNJE**

(prema važećoj prostorno –planskoj dokumentaciji) Školjić poslovna 2

NAMJENA M2

PRAVILA mješovita – pretežito poslovna

KATEGORIJA ZEMLJIŠTA prva kategorija

VRSTA I MJERA GRAĐEVINSKOG KORIŠTENJA

IZGRAĐENOST ČESTICE	izgrađena
GRAĐEVINSKA BRUTO POVRŠINA	-
VOLUMEN	-
BROJ ETAŽA	3
GODINA IZGRADNJE	1932

PRAVA I TERETI

(koji utječu na vrijednost nekretnine)

ZONA ZA OBRAČUN

KOMUNALNOG DOPRINOSA..... prva zona

POLOŽAJNA OBILJEŽJA

PROMETNA POVEZANOST	dobra
POLOŽAJ STAMBENIH ZGRADA	dobra lokacija
POLOŽAJ POSLOVNIH ZGRADA	dobra lokacija
UDALJENOST OD CENTRA GRADA	dobra
BLIZINA JAVNOG GRADSKOG PROMETA	dobro
PARKING	ulični i na zatvorenim parkiralištima
BLIZINA GRADSKIH OKUPLJALIŠTA	dobra
BLIZINA POVIJESNIH I KULTURNIH ZNAMENITOSTI GRADA	dobra
ESTETSKO OBLIKOVANJE AMBIJENTA.....	dobro
UREĐENJE URBANE INFRASTRUKTURE	dobro
UTJECAJ BUKE	nema
UTJECAJ ZAGAĐENJA ZRAKA	nema
VRIJEME ČEKANJA DO POČETKA KORIŠTENJA	poslovni prostor je u funkciji
OSTALE OKOLNOSTI	-

2.3. Analiza tržišta nekretnina

Pored stanja na tržištu nekretninama, na vrijednost nekretnine značajno su utjecali slijedeći parametri:

- uticaj lokacije;
- utjecaj vrste nekretnine;
- utjecaj starosti i standarda građevine;
- kretanje cijena nekretnina

Uticaj lokacije

Veliki uticaj na cijene ima prije svega mikrolokacija, jer detaljnim pregledom tržišta nekretninama utvrđujemo, da do cjenovitih razlika dolazi i u samom gradu. Generalno cijene padaju sa udaljenošću od centra mjesta, mada ne u svim predjelima podjednako i ne za sve nekretnine.

Na vrijednost nekretnina utiču i regija i veličina naselja po broju stanovnika, prometne povezanosti obrađivanog mjesta u poređenju s ostalim naseljima, udaljenost nekretnine od centra grada, udaljenost od izvora emisija (blizina industrijskih objekata, željeznica i sl), blizina zelenih površina (objekti za sport, rekreaciju i slobodno vrijeme), dječja igrališta, parkovi, blizina javnih i kulturnih objekata namijenjeni obrazovanju, zdravstvu, školstvu.

Uticaj lokacije – centar grada Rijeke

Razlike u transakcijskim cijenama zbog lokacije najčešće nastaju i zbog:

- Zabačenosti od gradskog središta;
- Zbog naseljenosti mjesta, drugih imovinskih delikata;
- Populacije, sastava stanovništva na mikrolokaciji;
- Vrste gradnje (građevine građene u prošlom stoljeću);
- Stupanj izgradnje i s time povezana gustoća naseljenosti

Utjecaj vrste nekretnine

Za svaku vrstu nekretnina je značajno podržništvo, koje djeluje u zavisnosti od ponude i potražnje često međusobno nepovezano.

Predmetna nekretnina, poslovni prostor u zgradi nalazi se na atraktivnoj lokaciji u blizini centra grada. Poslovni prostor je u funkciji i obavlja se posao iz djelatnosti. Na lokaciji prevladavaju povoljni mikro – klimatski uvjeti.

Utjecaj starosti i standarda građevine

Starost objekta kao jedan od brojnih parametara utiče na vrijednost nekretnine. Građevina je izgrađena 1932 godine, standard građevine prosječan.

Kretanje cijena nekretnina

Korišteni su podaci dobiveni putem informatičkog sustava tržišta nekretnina – “eNekretnine”.

Predmetna poslovna zgrada nalazi se Cjenovnom bloku Školjić – mješovito poslovno. Iz razloga što u navedenom cjenovnom bloku nisu pronađene poredbene nekretnine, odnosno građevine koje sa procjenjivanom imaju dovoljna podudarna obilježja, potražene su poredbene nekretnine u susjednom cjenovnom bloku.

Za izradu Procjene tržišne vrijednosti nekretnine, korištene su dostupne poredbene nekretnine u Cjenovnom bloku Centar – mješovito M2

Detaljni podaci o poredbenim nekretninama ostaju u arhivi vještaka, a ne navode se shodno odredbama iz Zakona o zaštiti potrošača (NN 41/2014).

3. Procjena vrijednosti nekretnine Prihodovnom metodom

Način izrade procjene - pristup

U konkretnom slučaju obzirom da se procjenjuje poslovni prostor, utvrđivanje tržišne vrijednosti nekretnine raditi će se temeljem prihodovne metode kako to i Pravilnik nalaže. Prihodi u prihodovnoj metodi utvrđuju se temeljem prihoda koji se postiže na tržištu (održivi prihod) sukladno čl. 39 Pravilnika o metodama procjene vrijednosti nekretnina.

Prihodovna metoda je temeljena na godišnjem prihodu koji nekretnina ostvaruje ili može ostvariti uslijed temeljem zakupa ili najma na tržištu (čl. 43 Pravilnik o metodama procjene vrijednosti nekretnina, NN 105/15), a koristi se prvenstveno za procjenu tržišne vrijednosti nekretnina na kojima se nalaze najamne nekretnine, gospodarske i druge nekretnine kojima je svrha ostvarivanje prihoda.

Godišnji prihod koji nekretnina ostvaruje ili može ostvariti umanjuje se za troškove gospodarenja ili kapitalizira pomoću multiplikatora, odnosno faktora kapitalizacije koji sadrži prikladnu kamatnu stopu za pojedinu vrstu nekretnine i predvidivi ostatak održivog vijeka korištenja građevine.

Faktor kapitalizacije je kamatna stopa na nekretninu kojom se prosječno kapitalizira tržišna vrijednost nekretnine a dobiva se iz omjera tržišnih podataka o kamatama na nekretnine i vrijednosti prikladnih nekretnina uzimajući u obzir ostatak održivog vijeka korištenja građevine (čl. 4 stavak 1. točka 12, Zakona o procjeni vrijednosti nekretnina).

U pojednostavljenoj prihodovnoj metodi diskontirana vrijednost zemljišta može se zanemariti kod predvidivog ostatka održivog vijeka korištenja građevina dužeg od 50 godina pa se izraz za jednotračnu prihodovnu metodu svodi na:

$$PV = PG \times M$$

gdje su:

PV = prihodovna vrijednost nekretnine;

PG = čisti prihod građevine;

M = multiplikator (za utvrđivanje prihodovne vrijednosti je određen u tablici iz Priloga 14, koji je sastavni dio Pravilnika)

Podaci za procjenu prihoda – analiza općih vrijednosnih odnosa

Prilikom izračuna vrijednosti nekretnine, čisti prihod se umanjuje za troškove gospodarenja. Troškovi gospodarenja jesu: amortizacija, troškovi upravljanja nekretninom, pogonski troškovi, troškovi investicijskog održavanja. a koji prema iskustvenim stopama u odnosu na godišnji prihod iznose od 20% (za nove stambene zgrade) do 40% (za starije zgrade od 50 godina).

Podaci za procjenu prihoda temelje se na cijenama zakupa, odnosno najma poslovnih prostora koji su prikupljeni iz pouzdanog izvora (baza podataka informatičkog sustava tržišta nekretnina – “eNekretnine”).

Za izradu Procjene tržišne vrijednosti nekretnine, korištene su dostupne poredbene nekretnine u Cjenovnom bloku Centar – mješovito M2, koje sa procjenjivanom nekretninom imaju dovoljna podudarna obilježja građevine, a obuhvaćaju: vrstu zgrade, način gradnje, oblikovanje građevine, opremljenost i godinu izgradnje.

Podaci za procjenu vrijednosti temelje se na cijenama zakupa, odnosno najma slijedećih poredbenih nekretnina koje se nalaze u Cjenovnom bloku Centar – mješovito poslovno M2:

1.USPOREDBA

Poslovni prostor površine od 81,00 m², cijena najma 4.796,02 kn/mj.odn. (8,00 €/m²), ugovor sklopljen 04.05.2018. godine

2.USPOREDBA

Poslovni prostor površine od 77,00 m², cijena najma 5.762,65 kn/mj.odn. (10,11 €/m²), ugovor sklopljen 26.04.2016. godine

3.USPOREDBA

Poslovni prostor površine od 63,81 m², cijena najma 550,00 €/mj.odn. (8,61 €/m²), ugovor sklopljen 05.04.2016. godine

4.USPOREDBA

Poslovni prostor površine od 25,00 m², cijena najma 1.700,00 kn/mj.odn. (9,18 €/m²), ugovor sklopljen 07.01.2016. godine

5.USPOREDBA

Poslovni prostor površine od 37,65 m², cijena najma 300,00 €/mj.odn. (7,96 €/m²), ugovor sklopljen 05.01.2016. godine

6.USPOREDBA

Poslovni prostor površine od 46,0 m², cijena najma 3.579,00 kn/mj.odn (10,51 e/m²), ugovor sklopljen 03.09.2014. godine

7.USPOREDBA

Poslovni prostor površine od 70,0 m², cijena najma 4.800,00 kn/mj.odn (9,26 e/m²), ugovor sklopljen 01.02.2014. godine

Obilježja procjenjivane nekretnine

Cjenovni blok	datum vrednovanja	Površina	koef.iskor.	namjena	kat.zemlj.
Školjić – mješovito poslovno	06.10.2021	85,80 m ²	2,10	M2	I

Poredbene nekretnine

Usp.	Cjenovni blok	Datum transakcije	Površina (m ²)	koefic. isk. k _{is}	Namjena	Cijena (€/m ²)
1	Centar - mješovito poslovno 2	05/18	81,0	2,10	M2	8,00
2	Centar - mješovito poslovno 2	04/16	77,0	2,10	M2	10,11
3	Centar – mješovito poslovno 2	04/16	63,81	2,10	M2	8,61
4	Centar - mješovito Poslovno 2	01/16	25,0	2,10	M2	9,18
5	Centar - mješovito poslovno 2	01/16	37,65	2,10	M2	7,96
6	Centar - mješovito Poslovno 2	09/14	46,0	2,10	M2	10,51
7	Centar - mješovito poslovno 2	02/14	70,0	2,10	M2	9,26

Međuvremensko izjednačavanje

Usp.	Cijena €/m ²	dan sklapanja ugovora	Bazni indeks skl.ug (A)	Bazni indeks dan vred. (B)	Korekc.faktor B/A	Međuvrem izjd. cijena €/m ²
1	8,00	05/2018	119,24	134,34	1,12	8,96
2	10,11	04/2016	100,33	134,34	1,33	13,44
3	8,61	04/2016	100,33	134,34	1,33	11,45
4	9,18	01/2016	101,77	134,34	1,32	12,11
5	7,96	01/2016	101,77	134,34	1,32	10,50
6	10,51	09/2014	102,69	134,34	1,30	13,66
7	9,26	02/2014	103,26	134,34	1,30	12,03

Interkvalitativno izjednačavanje – utjecaj spremnosti za građenje i prava služnosti

Usp.	Cjenovni blok	Uticaj spremnosti za gradnju kat.zemlj. udio	Uticaj služnosti puta i vodova služnost puta	Uticaj služnosti puta i vodova služnost vodova	Izjednač. cijena
	Procjenjivana nekretnina	I	100%		
1	Centar – mješovito M2	I	100%	1,0	8,96
2	Centar – mješovito M2	I	100%	1,0	13,44
3	Centar - mješovito M2	I	100%	1,0	11,45
4	Centar – mješovito M2	I	100%	1,0	12,11
5	Centar – mješovito M2	I	100%	1,0	10,50
6	Centar – mješovito M2	I	100%	1,0	13,66
7	Centar – mješovito M2	I	100%	1,0	12,03

Interkvalitativno izjednačavanje

Usp.	Cjenovni blok	Izjednačena cijena €/m ²	koef.isk. k _{is}	koef.prer. KP	Međ. vrem izj cijena zbog utj i mjere zemlj.	Kon-cijena €/m ²
Procjenjivana nekretnina			2,10	1,49	KP _{USP} / KP _{POR}	
1	NA građevinsko	8,96	2,10	1,49	8,96	8,96
2	NA građevinsko	13,44	2,10	1,49	13,44	13,44
3	NA građevinsko	11,45	2,10	1,49	11,45	11,45
4	NA građevinsko	12,11	2,10	1,49	12,11	12,11
5	NA građevinsko	10,50	2,10	1,49	10,50	10,50
6	NA građevinsko	13,66	2,10	1,49	13,66	13,66
7	NA građevinsko	12,03	2,10	1,49	12,03	12,03

Aritmetička sredina $82,15 / 7 = 11,73 \text{ €/m}^2$ **usvojeno: 11,70 €/m²**

Mjere točnosti poredbene vrijednosti

Usp. br.	aritm.sred. €/m ²	poredbene cijene €/m ²	pojed odst. €/m ²	kvadranti odst.	pojedina odstup. %
1	11,70	8,96	- 2,74	7,5076	23,41 < 30%
2	11,70	13,44	1,74	3,0276	14,87 < 30%
3	11,70	11,45	- 0,25	0,1849	2,10 < 30%
4	11,70	12,11	0,14	0,0625	1,19 < 30%
5	11,70	10,50	- 1,20	1,44	10,25 < 30%
6	11,70	13,66	1,96	3,8416	16,75 < 30%
7	11,70	12,03	0,33	0,1089	2,82 < 30%
Σ				16.1731	

REZULTATI:**Tržišna vrijednost = 11,70 €/m²****Srednja pogreška aritmetičke sredine**

$$m_x = (\text{kvadranti ostupanja} / n (n-1))^{1/2}$$

gdje je n = broj statističkih uzoraka

slijedi:

$$m_x = (16,1731 / 42)^{1/2} = - + 0,62 \text{ €/m}^2$$

Standardno odstupanje

$$S_x = (\text{standardno ostupanja} / (n-1))^{1/2}$$

$$S_x = (16.1731 / 6)^{1/2} = +- 1,64 \text{ €/m}^2$$

Sve kupoprodajne cijene zadovoljavaju uvjet pravila 2 – sigma.**Izračun:**

NEKRETNINA		POSLOVNI PROSTOR
Prosječna cijena zakupa		11,70 €/m ²
Površina prostora		85,80 m ²
VRIJEDNOST MJESEČNOG ZAKUPA		1.003,86 €
KOREKCIJA NA TRŽIŠNU VRIJEDNOST		
Utjecaj buke	neznatan	0,00%
Utjecaj zagađenja zraka	nema	0,00%
UKUPNO ODBICI		0,00%
VRIJEDNOST MJESEČNOG ZAKUPA		1.003,86 €

Izvođenje stopa kapitalizacije ili kamatne stope tržišta kapitala

Stopa kapitalizacije korištena u ovoj analizi shodno Pravilniku, Prilog 13, za poslovne prostore iznosi 4,5 – 6,0%, prosjek 5,0 %.

Prilagođavanje kamanih stopa na neketnine od prosječnih podataka

1. Kamatna stopa na tržištu	5,0 %
2. Opći rizik	
- prema položaju nekretnine (vrlo dobar)	0,00 %
- kvaliteta gradnje (prosječna)	0,00 %
- gospodarska situacija (naročito loša)	+ 1,00 %
- razvojni potencijal (dobar)	0,00 %

Ukupno – stopa kapitalizacije	6,00 %
--------------------------------------	---------------

Izračun čistog (neto) prihoda

Čisti prihod računa se na način da se od bruto prihoda oduzmu troškovi koje vlasnik im ili mora plaćati za upravljanje i tekuće održavanje:

1. Potencijalni godišnji bruto prihod

2. Troškovi

- Operativni troškovi – troškovi upravljanja
- Troškovi održavanja i energije
- Osiguranje
- Porez
- Marketing
- Informacije i telekomunikacijski sustav
- Ostali operativni troškovi

Ukupno troškovi	30,0 %
------------------------------	---------------

Izračun bruto prihoda

Godišni bruto prihod:	11,70 x 85,80 x 12	12.046,32 €
Troškovi gospodarenja	- 30 % - 12.046,32 x 0,30	- 3.613,89 €
Čisti prihod (PG)		8.432,42 €

Utjecaj starenja zgrade

Godina izgradnje	1932 godina
Adaptacija, uređenje:	2002 godine,
Zamjenska godina izgradnje:	OVK – 15% = 2002 – 120 x 15% = 1984 god.
Starost zgrade	36 godina
OVK	120 godina (klasična urbana gradnja u gradovima 19 st.)
Odabrani factor korištenja Fk	3,0
Starost	36/120 = 0,30
OOVK	49%; 120 x 0,49 = 58,8 god. (zamjenska starost zgrade) > 50 godina

U pojednostavljenoj prihodovnoj metodi diskontirana vrijednost zemljišta može se zanemariti kod predvidivog ostatka održivog vijeka korištenja građevina dužeg od 50 godina pa se izraz za jednotračnu prihodovnu metodu svodi na:

$$PV = PG \times M$$

gdje su:

PV = prihodovna vrijednost nekretnine;

PG = čisti prihod građevine;

M = multiplikator (za uvtrđivanje prihodovne vrijednosti je određen u tablici iz Priloga 14, koji je sastavni dio Pravilnika)

Odabrana stopa kapitalizacije nekretnine = **6,0%**

$$OOVK = 67$$

(Pravilnik, Prilog 13)

Očitani multiplikatori **M = 16,13**

(Pravilnik, Prilog 14)

gdje su:

OVK – održivi vijek korištenja građevine, Prilog Pravilnika tabela 9

OOVK – ostatak održivog vijeka korištenja građevina, Prilog Pravilnika tabela 10

Slijedi procijenjena tržišna vrijednost nekretnine:

$$V = 8.432,42 \times 16,13 = 136.014,99 \text{ € odnosno : } 1.585,25 \text{ €/m}^2$$

odn. za 1 euro = 7,51247 kn (po srednjem tečaju HNB dana 06.10.2021)

zaokruženo: 1.021.800,00 kn

4. Procjena vrijednosti nekretnine Poredbenom metodom Provjera rezultata

Način izrade procjene – pristup

S obzirom na vrstu nekretnine i njezine specifičnosti te da postoji dovoljan broj pouzdanih transakcija za usporedbu, u ovoj procjeni za utvrđivanje tržišne vrijednosti korištena je poredbena metoda.

Procjena vrijednosti nekretnine poredbenih transakcija u prvom redu je 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.

Poredbenom metodom tržišna se vrijednost određuje iz najmanje tri /3/ kupoprodajne cijene (transakcije) poredbenih nekretnina.

Izvršena je usporedba prodanih nekretnina i nekretnine koja je predmet ove procjene te je proveden postupak interkvalitativnog i međuvremenskog izjednačenja te kontrola/statistička obrada.

Postupak prilagodbe treba odgovoriti na pitanje koliku bi cijenu imala poredbena nekretnina kada bi imala jednaka obilježja kao i promatrana nekretnina.

U samom postupku procjene vrijednosti nekretnina značajna odstupanja odnose se na pojedinačna odstupanja kupoprodajnih cijena veća od + - 30% od prosječne kupoprodajne cijene poredbenih nekretnina nakon provođenja međuvremenskog i interkvalitativnog izjednačenja.

Sukladno čl.6. i čl. 7. Pravilnika o metoda procjene vrijednosti nekretnina (NN 105/2015), kada opći vrijednosni odnosi utemeljeni na cijenama poredbenih nekretnina odstupaju od utvrđenih na dan vrednovanja, dozvoljeno je međuvremensko izjednačavanje kupoprodajnih cijena poredbenih nekretnina pomoću indeksnih nizova, a za kupoprodajne cijene koje su ugovorene najviše četiri godine u odnosu na dan vrednovanja. Na cijene dobivene u izvratku iz zbirke kupoprodajnih cijena promjenjivati će se međuvremensko izjednačenje na temelju hedonističkog indeksa cijena stambenih nekretnina nekretnina objavljenih od strane Državnog zavoda za statistiku Republike Hrvatske.

Podaci za procjenu vrijednosti temelje se na kupoprodajnim cijenama poslovnih prostora, slijedećih poredbenih nekretnina koje se nalaze u Cjenovnom bloku Centar – mješovito poslovno M2:

1.USPOREDBA

Poslovni prostor površine od $P=114,0 \text{ m}^2$, Kupoprodajna cijena 1.147.198,82 kn;
(1.359,88 €/m²); ugovor sklopljen 12.01.2018. godine

2.USPOREDBA

Poslovni prostor površine od $P=240,02 \text{ m}^2$, Kupoprodajna cijena 2.751.481,42 kn;
(1.549,25 €/m²); ugovor sklopljen 23.05.2017. godine

3.USPOREDBA

Poslovni prostor površine od $P=134,20 \text{ m}^2$, Kupoprodajna cijena 1.030.545,72 kn;
(1.039,27 €/m²); ugovor sklopljen 28.03.2017. godine

4.USPOREDBA

Poslovni prostor površine od $P=92,56 \text{ m}^2$, Kupoprodajna cijena 958.601,15 kn;
(1.399,53 €/m²); ugovor sklopljen 14.01.2018. godine

5.USPOREDBA

Poslovni prostor površine od $P=26,06 \text{ m}^2$, Kupoprodajna cijena 228.378,48 kn;
(1.186,99 €/m²); ugovor sklopljen 21.07.2014. godine

Obilježja procjenjivane nekretnine

Cjenovni blok	datum vrednovanja	Površina (m ²)	koef.iskor.	namjena	kategorija
Školjić – mješovito M2 poslovno 2	06.10.2021	85,80	2,1	M2	I

Poredbene nekretnine

Usp.	Cjenovni blok	Datum transakcije	Površina (m ²)	koefic. isk. k _{is}	Namjena	Cijena (€/m ²)
1	Centar - mješovito Poslovno 2	01/18	114,0	2,10	M2	1.359,88
2	Centar - mješovito Poslovno 2	05/17	240,02	2,10	M2	1.549,25
3	Centar - mješovito Poslovno 2	12/17	134,20	2,10	M2	1.039,27
4	Centar - mješovito Poslovno 2	06/18	92,56	2,10	M2	1.399,53
5	Centar - mješovito Poslovno 2	07/14	26,06	2,10	M2	1.186,99

Međuvremensko izjednačavanje

Usp.	Cijena €/m ²	dan sklapanja ugovora	Bazni indeks skl.ug (A)	Bazni indeks dan vred. (B)	Korekc.faktor B/A	Međuvrem izjd. cijena €/m ²
1	1.359,88	01/2018	108,67	134,34	1,23	1.672,65
2	1.549,25	05/2017	106,58	134,34	1,26	1.952,05
3	1.039,27	03/2017	102,25	134,34	1,31	1.361,44
4	1.399,53	06/2018	119,24	134,34	1,12	1.567,47
5	1.186,99	07/2014	100,33	134,34	1,33	1.578,69

Interkvalitativno izjednačavanje – utjecaj spremnosti za građenje i prava služnosti

Usp.	Cjenovni blok	Utjecaj spremnosti za gradnju kat.zemlj. udio	koef.	Utjecaj služnosti puta i vodova služnost puta	služnost vodova	Izjednač. cijena
Procjenjivana nekretnina						
I		100%	1,0	1,0	1,0	
1 Centar – mješovito M2	I	100%	1,0	1,0	1,0	1.672,65
2 Centar – mješovito M2	I	100%	1,0	1,0	1,0	1.952,05
3 Centar – mješovito M2	I	100%	1,0	1,0	1,0	1.361,44
4 Centar – mješovito M2	I	100%	1,0	1,0	1,0	1.567,47
5 Centar – mješovito M2	I	100%	1,0	1,0	1,0	1.579,69

Interkvalitativno izjednačavanje

Usp.	Cjenovni blok	Izjednačena cijena	koef.isk. k_{is}	koef.prer. KP	Međ. vrem izj cijena zbog utj i mjere zemlj.	Kon-cijena €/m ²
Procjenjivana nekretnina			2,10	1,49	KP_{USP} / KP_{POR}	
1	Centar – mješovito M2	1 672,65	2,10	1,49	1. 672,65	1.672,65
2	Centar- mješovito M2	1.952,05	2,10	1,49	1.952,05	1.952,05
3	Centar – mješovito M2	1.361,44	2,10	1,49	1.195,16	1.195,16
4	Centar – mješovito M2	1.567,47	2,10	1,49	1.567,47	1.567,47
5	Centar – mješovito M2	1.579,69	2,10	1,49	1.579,69	1.579,69

Aritmetička sredina $8.132,30 / 5 = 1.626,46 \text{ €/m}^2$ **usvojeno: 1.600,00 €/m²****Mjere točnosti poredbene vrijednosti**

Usp. br.	aritm.sred. €/m ²	poredbene cijene €/m ²	pojed odst. €/m ²	kvadranti odst.	pojedina odstup. %
1	1.600,00	1.672,65	72,65	5.278,02	4,54 < 30%
2	1.600,00	1.952,05	352,05	123939,20	22,00 < 30%
3	1.600,00	1.195,16	- 404,84	163895,42	25,30 < 30%
4	1.600,00	1.567,47	-32,53	1058,20	2,03 < 30%
5	1.600,00	1.579,69	- 20,31	412,49	1,26 < 30%
		Σ	294583,33		

REZULTATI:**Tržišna vrijednost = 1.600,0 €/m²****Srednja pogreška aritmetičke sredine**

$$m_x = (\text{kvadranti ostupanja} / n (n-1))^{1/2}$$

gdje je n = broj statističkih uzoraka

slijedi:

$$m_x = (294583,33 / 20)^{1/2} = - +121,36 \text{ €/m}^2$$

Standardno odstupanje

$$S_x = (\text{standardno ostupanja} / (n-1))^{1/2}$$

$$S_x = (294583,33 / 4)^{1/2} = \pm 271,37 \text{ €/m}^2$$

Sve kupoprodajne cijene zadovoljavaju uvjet pravila 2 – sigma.**Izračun:**

NEKRETNINA		POSLOVNI PROSTOR
Prosječna cijena		1.600,00 €/m ²
Površina prostora		85,80 m ²
VRIJEDNOST PRIJE KOREKCIJE		137.288,00 €
KOREKCIJA NA TRŽIŠNU VRIJEDNOST		
Utjecaj buke	neznatan	0,00%
Utjecaj zagađenja zraka	nema	0,00%
UKUPNO ODBICI		0,00%
TRŽIŠNA VRIJEDNOST NEKRETNINE		137.288,00 €
JEDINIČNA VRIJEDNOST NEKRETNINE		1.600,00 €

odn. za 1 euro = 7,51247 kn (po srednjem tečaju HNB dana 06.10.2021)
zaokruženo: 1.031.000,00 kn

5. Zaključak

- Po nalogu Naručioca izradio sam Procjembeni elaborat, te utvrdio tržišnu vrijednost nekretnine - Poslovni prostori koji se nalaze u potkrovlju zgrade izgrađene na k.č. 2298 u k.o. TRSAT - SUŠAK, upisana u z.k.ul. 69, ukupne korisne površine od 85,80 m². Nekretnina se nalazi u Rijeci, na adresi Ružičeva ulica kućni broj 1;

Primjenjene metode procjenjivanja rezultirale su slijedećim indikatorima vrijednosti poslovnih prostora:

Redni broj	Primjenjena metoda procjene	Procjenjena vrijednost	Ponder	Ponderirana vrijednost
1.	Prihodovna metoda	1.021.800,00 kn	0,00%	0,00
2.	Poredbena metoda	1.031.000,00 kn	100,00%	1.031.000,00
3.	Troškovna metoda	-	-	-
Tržišna vrijednost:				1.031.000,00 kn
85,80 m ²				12.016,31 kn/m ²

- Nakon provedene analize i provjere rezultata moguće je iznijeti stav da je tržišna vrijednost predmetnih poslovnih prostora u Rijeci, Ružičeva 1, na dan 06.10.2021 godine **1.031.000,00 kn ili 12.016,31 kn/m²** stvarne površine prostorija;

Napomena:

Člankom 23 stavak 7. Zakona o procjeni vrijednosti nekretnina (NN 78/15), izračun vrijednosti nekretnina kao prosjek rezultata nije dopušten te se takav izračun neće uzimati u obzir.

Slijedom navedenog Poredbena metoda korištena je ovom slučaju samo za provjeru rezultata, a činjenicom da se rezultati znatno ne razlikuju zaključujem da je viša vrijednost ujedno i tržišna vrijednost nekretnine.

Rijeka, rujan 2021.

Procjenu izradio:

LEO KURILIĆ, dipl.inž.građ.

**Stalni sudski vještak graditeljske struke
i procjenu vrijednosti nekretnina**

- **Posebne napomene i izjava o nepristranosti i neovisnosti**

Ova procjena je izrađena pažnjom dobrog stručnjaka, sukladno pravilima struke, temeljem pregleda dostupne dokumentacije, informacija prikupljenih od Naručitelja i prikupljenih podataka o kupoprodajnim cijenama te temeljem odredbi važećeg Zakona o procjeni vrijednosti nekretnina i Pravilniku o metodama procjene vrijednosti nekretnina.

Naručitelj odgovara za pravovaljanost dostavljene dokumentacije korištene prilikom izrade ove procjene. Procjena pretpostavlja da su sve Naručiteljeve tvrdnje vezane uz izvanknjižna vlasnička prava i obaveze točne i da ne postoje smetnje koje se ne bi mogle otkloniti zakonskim putem.

Iskazana vrijednost nekretnine može biti potpuno shvaćena samo nakon sveobuhvatnog čitanja svih priloga u ovome elaboratu, podataka, pretpostavki i ograničavajućih uvjeta koji su ovdje izneseni.

U slučaju poremećaja na tržištu pridržavam pravo izmjene stajališta navedenih u ovom elaboratu.

Procjenitelj ovim putem izjavljuje da je prilikom izrade ove procjene postupao kao neovisan i nepristran stručnjak odnosno da nije imao nikakve imovinsko - pravne ili druge veze s predmetom procjene, da ne postoje okolnosti koje dovode u sumnju njegovu nepristranost te da su zaključci u ovome elaboratu izneseni neovisno o naknadi za obavljenju uslugu.

LEO KURILIĆ, dipl. inž. građ.

Stalni sudski vještak graditeljske struke
i procjenu nekretnina

6. Prilozi

- Rješenje vještaka o imenovanju
- Položajna situacija
- Pregledna situacija
- Fotografije poslovnog prostora