

JASMINKA LILIĆ, dipl.ing.građ.

stalni sudski vještak u građevinarstvu

rješenje br. 4.SU. -260/2016-2

51 000 Rijeka, Švalbina 7

OIB 23206156984

REPUBLIKA HRVATSKA
OPĆINSKI SUD U RIJECI

Vještačenje : 19-06/2017

Veza : Posl.br.61 Ovr-4132/15

OPĆINSKI SUD U
RIJECI

21-06-2017

PRIMLJENO

Ovrhovoditelj : RAIFFEISENBANK AUSTRIA d.d., Zagreb, Petrinjska 59, OIB:
53056966535, zastupana po pun. Zajednički odvjetnički ured Saša
Poldan i dr. iz Rijeke, Jadranski trg 4/II

Ovršenik : W PROJEKT d.o.o. iz Rijeke, Krešimirova 10, OIB: 86902480844

Radi : prisilnog ostvarenja novčane tražbine

NALAZ I MIŠLJENJE GRAĐEVINSKOG VJEŠTAKA

X 4

SADRŽAJ

1.	Opće informacije	str.	2
2.	Lokacija	str.	3
3.	Građevina i okućnica	str.	5
4.	Određivanje tržišne vrijednosti	str.	11
5.	Zaključak	str.	19

Rijeka, 19.06.2017.

Izradila:

Jasminka Lilić, dipl.ing.građ.

1. OPĆE INFORMACIJE

1.1. Podaci o predmetu ovrhe

Rješenjem Općinskog suda u Rijeci, Poslovni broj 61 Ovr-4132/15 vještačenje po ovom predmetu povjerava se Jasminki Lilić, diplomiranom inženjeru građevinarstva, stalnom sudskom vještaku građevinske struke.

Zadatak vještaka je utvrditi tržišnu vrijednost nekretnine upisane u zemljišnim knjigama Općinskog suda u Rijeci kao:

- UPRAVNA ZGRADA, LABORATORIJI, SKLADIŠTE I DVORIŠTE U UL. VUKOVARSKA 10 A na k.č. 1738 upisano u z.k.ul. 5083, k.o. Rijeka, površine 723 m²

1. Suvlasnički dio: 329/1000 ETAŽNO VLASNIŠTVO (E-1)

1. POSLOVNI PROSTOR broj 1 u prizemlju, sastavljen od hodnika, 7 kancelarija, 3 spremišta, predprostora i 2 wc-a, ukupne površine 254,95 m²

1.2. Podaci o očevidu

Datum procjene vrijednosti:	19.06.2017.
Datum očevida:	26.01.2017.
Datum kakvoće :	26.01.2017.
Opseg obilaska:	obavljen pregled objekta, izmjera površina, snimak postojećeg stanja objekta na dan pregleda
Korišteno na obilasku:	izvadak iz zemljišne knjige, posjedovni list, izvod iz katastarskog plana, snimka izvedenog stanja, elaborat etažnog vlasništva

1.3. Podaci o nekretnini i njenom legalitetu

Nekretnina je upisana u Zemljišne knjige Općinskog suda u Rijeci, k.o. Rijeka, br.z.k.ul. 5083, suvl.udio 1.

U navedenom zemljoknjižnom izvatku nema vidljivih zabilježbi odnosnih na legalitet nekretnine. Zgrada je legalizirana te je dobiveno Rješenje o izvedenom stanju.

Građevina je upisana u Glavnu Knjigu kao etažno vlasništvo s određenim omjerima, ucrтана u kopiju plana i upisana u posjedovni list. Potrebno je napraviti novi uris u katastar pošto je dio zgrade dograđен.

Nekretnina je poslovni prostor, trenutno nije u funkciji .

2. LOKACIJA

2.1. Položaj

Predmet procjene je poslovni prostor na adresi Vukovarska 10A, Rijeka. Mikro okolica su objekti stambene i poslovne namjene. Pristup predmetnoj nekretnini moguć je asfaltiranom cestom sa mogućnošću parkiranja u dvorištu zgrade. Lokacija procjenjivane nekretnine je dobra. Nalazi se na urbaniziranom i komunalno opremljenom zemljištu (struja, voda, kanalizacija, telefon). Procjenjivana nekretnina dobro je prometno povezane sa ostalim područjima i sa važnim prometnicama.



IZVOD IZ DRŽAVNE GEODETSKE UPRAVE (DOF5)

(k.č. 2067, k.o. Stari Grad)

2.1.1. Makrolokacija

Rijeka je najveća hrvatska luka, treći po veličini grad u Hrvatskoj te administrativno središte Primorsko-goranske županije. Grad Rijeka s okolicom (bivša općina Rijeka – Kastav, Viškovo, Grobnik, Kostrena, Bakar, Kraljevica, Klana) ima 191.641 stanovnika. Mađarska vlada je još u 19. stoljeću zbog idealnog zemljopisnog položaja i dubine mora u Kvarnerskom zaljevu, razvila Rijeku u jednu od najvećih europskih luka i moćno industrijsko središte. Rijeka je bila značajna i kao jedno od najvažnijih financijskih središta bivše Jugoslavije. Početkom devedesetih dolazi do propasti industrije i naglog smanjenja lučkog prometa pa se u novom mileniju Rijeka počinje okretati razvoju turizma i uslužnog sektora.

2.1.2. Lokalni položaj

Poslovni prostor nalazi se u Rijeci, gradsko područje Banderovo, u okruženju stambenih i poslovnih objekata, blizina Medicinskog fakulteta i Kliničkog bolničkog centra Rijeka.

2.1.3. Opremljenost

Prometna povezanost: uz asfaltiranu cestu

Prometnica: glavna prometnica (Vukovarska ulica) nalazi se sa južne strane zgrade, primjerena je odvijanju dvosmjernog prometa, asfaltirana i uređena.

Komunalna infrastruktura: vizualnim pregledom utvrđeno je da je zgrada priključena na komunalnu infrastrukturu – struja, voda, kanalizacija, telefonija

Parkiranje: dvorište zgrade

Direktan pristup na javnu površinu k.č. 2066, k.o. Stari Grad (put) u posjedu JAVNO DOBRO PUTEVI I VODE, RIJEKA (posjedovni list: 1972)



zidovi su od siporeksa, gipskartonskih ploča sa podkonstrukcijom i PVC panela. Međukatna konstrukcija je izvedena od čeličnih I nosača na koje je postavljena armirana siporeks ploča. Nosiva krovna konstrukcija je ab monolitna ploča, sa toplinskom izolacijom tervolom i Trogal krovnom folijom. Oborinske vode odvođene se oborinskom kanalizacijom. Vanjska stolarija je od PVC profila s izo ostakljenjem, PVC garažna vrata. Vanjska fasadna površina je ožbukana i obojana sepom, obložena termoizoliranim sendvič panelima. Objekt je priključen na gradsku vodovodnu, kanalizacijsku, elektrodistributivnu mrežu i telefoniju.

Poslovni prostor nalazi se u prizemlju i sastoji se od 5 poslovnih prostora, 3 ureda, arhiva, predprostora, 2 wc-a i sale za sastanke. Adaptacija prostora izvršena je 2008. – 2009. godine.

Energetski certifikat nije predložen.

FOTODOKUMENTACIJA







3.1.2. Površina prostora

ISKAZ POVRŠINA - SNIMKA IZVEDENOG STANJA				
NAMJENA PROSTORIJA	Visina h (m)	Korisna površina KP (m ²)	Koeficijent korisne vrijednosti površina	Korisna vrijednost površina KVP (m ²)
PRIZEMLJE				
1. POSLOVNI PROSTOR	2,69 - 2,94	45,91	1,00	45,91
2. POSLOVNI PROSTOR	2,78 - 3,58	32,79	1,00	32,79
3. POSLOVNI PROSTOR	2,68	11,65	1,00	11,65
4. ARHIVA	2,68	5,84	1,00	5,84
5. POSLOVNI PROSTOR	2,68	4,65	1,00	4,65
6. POSLOVNI PROSTOR	2,68	190,98	1,00	190,98
7. URED	2,68	9,89	1,00	9,89
8. URED	2,68	11,68	1,00	11,68
9. WC	2,68	3,32	1,00	3,32
10. PREDPROSTOR	2,68	1,85	1,00	1,85
11. WC	2,68	2,05	1,00	2,05
12. SALA ZA SASTANKE	2,68	22,22	1,00	22,22
13. URED	2,68	13,36	1,00	13,36
UKUPNO		356,19		356,19

ISKAZ POVRŠINA - ETAŽNI ELABORAT				
NAMJENA PROSTORIJA	Visina h (m)	Korisna površina KP (m ²)	Koeficijent korisne vrijednosti površina	Korisna vrijednost površina KVP (m ²)
PRIZEMLJE				
1. HODNIK	-	8,66	1,00	8,66
2. KANCELARIJA	-	46,97	1,00	46,97
3. SPREMIŠTE	-	4,60	1,00	4,60
4. KANCELARIJA	-	79,12	1,00	79,12
5. KANCELARIJA	-	17,98	1,00	17,98
6. KANCELARIJA	-	5,59	1,00	5,59
7. KANCELARIJA	-	36,26	1,00	36,26
8. KANCELARIJA	-	23,55	1,00	23,55
9. KANCELARIJA	-	7,02	1,00	7,02
10. SPREMIŠTE	-	5,60	1,00	5,60
11. SPREMIŠTE	-	13,00	1,00	13,00
12. PRETPROSTOR	-	1,79	1,00	1,79
13. WC	-	3,12	1,00	3,12
14. WC	-	1,69	1,00	1,69
UKUPNO		254,95		254,95

S obzirom da su prostori 1-3 skladišni pomoćni prostori, korisna vrijednost površine obračunat će se umanjenjen s $k = 0,5$, te iznosi 311,02 m².

3.1.3. Konstrukcija, tehnička obilježja i ocjena stanja

a) KONSTRUKCIJA

- temelji: betonski trakasti
- nosiva konstrukcija: sistem čeličnih stupova i greda s ispunom od siporeksa i opeke
- stropna konstrukcija: čelični i nosači na koje je postavljena armirana siporeks ploča
- krovšte i pokrov: ab monolitna ploča sa toplinskom izolacijom tervolom i Trogal krovnom folijom, čelični nosači i polikarbonatne ploče
- seizmičko osiguranje: standardno za vrijeme gradnje

b) INSTALACIJE

- vodovodna: izvedena
- odvodnja: izvedena
- električna: izvedena
- gromobranska: izvedena
- telefonska: izvedena
- grijanje, hlađenje: klima
- ventilacija: prirodna
- plinska: nije izvedena
- lift: nije izveden
- alarm: nije izveden

c) ZANATSKI RADOVI

- hidroizolacija: izvedena
- fasada: ožbukana i obojena sepom / obložena termoizoliranim sendvič panelima
- limarija: pocinčani lim
- pregradni zidovi: siporeks, gipskartonske ploče sa podkonstrukcijom, PVC paneli
- obrada podova: laminat, cementna glazura
- obrada zidova: ožbukani, oličeni
- obrada stropova: gletani i bojani, spuštteni strop
- fasadni otvori: PVC profili sa izo ostakljenjem, PVC garažna vrata

- unutarnji otvori: drveni, aluminijski
- oprema sanitarnih prostorija: wc školjka, vodokotlić, umivaonik, tuš
- vlažnost: nije uočena
- praktičnost prostora: prosječna

Stanje: Nekretnina je prosječno održavana.

3.1.4. Opremljenost i ocjena stanja

- Vodovodne instalacije: opskrba vodom preko priključka na javnu mrežu
- Sanitarna oprema: ugrađena
- Kanalizacija: izveden priključak na javnu kanalizaciju
- Električne instalacije: izveden priključak na javnu mrežu, dovoljan broj priključaka u prostorima
- Plinska instalacija: nije izveden priključak na javnu mrežu
- Ventilacija: samo prirodna, nema posebnih ventilacijskih uređaja
- Opskrba toplom vodom: -

Stanje: dobro.

4. PROCJENA PROMETNE VRIJEDNOSTI

4.1. PRISTUPI ODREĐIVANJA VRIJEDNOSTI NEKRETNINE

4.1.1. Izbor metode procjenjivanja s obrazloženjem

Metode procjene vrijednosti nekretnina koje se razrađuju Pravilnikom o metodama procjene vrijednosti nekretnina su poredbena, prihodovna i troškovna metoda. Kod procjene ove nekretnine sukladno Zakonu i Pravilniku služiti ćemo se:

- PRIHODOVNOM METODOM

U prihodovnoj metodi prihodovna vrijednost se utvrđuje na temelju prihoda koji se postižu na tržištu (održivi prihod).

4.2. UTVRĐIVANJE VRIJEDNOSTI OBJEKTA TEMELJEM PRIHODOVNE METODE

4.2.1. Poredbene nekretnine-opis

USPOREDBA 1



Poslovni prostor u prizemlju, trgovina boja i lakova

Iznos zakupa: 4,00 EUR/m²

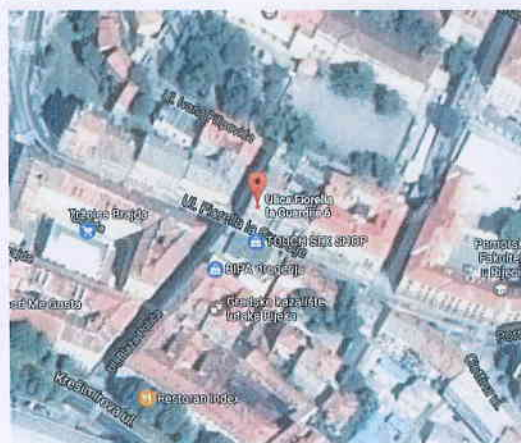
Datum ugovora: 26.05.2014.

Trajanje zakupa: 15.06.2014. – 14.06.2019.

Površina poslovnog prostora: 118 m²

Adresa: Vukovarska 96B, Rijeka

USPOREDBA 2



Poslovni prostor u prizemlju - djelatnosti agencije za poslovanje nekretninama

Iznos zakupa: 3,82 EUR/m²

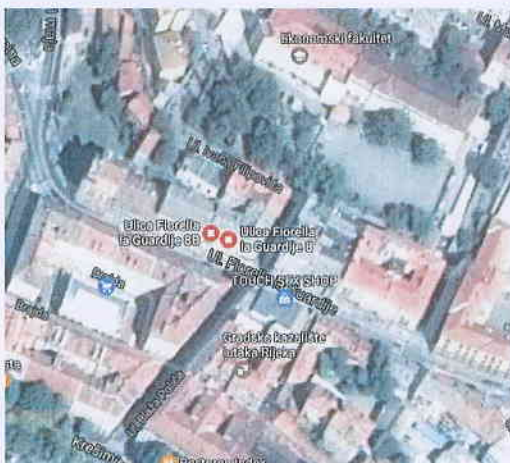
Datum ugovora: 20.03.2014.

Trajanje zakupa: 26.03.2014. – 24.03.2024.

Površina poslovnog prostora: 285 m²

Adresa: Fiorella La Guardie 6, Rijeka

USPOREDBA 3



Poslovni prostor u prizemlju - trgovina na malo kruha, peciva i kolača

Iznos zakupa: 6,00 EUR/m2

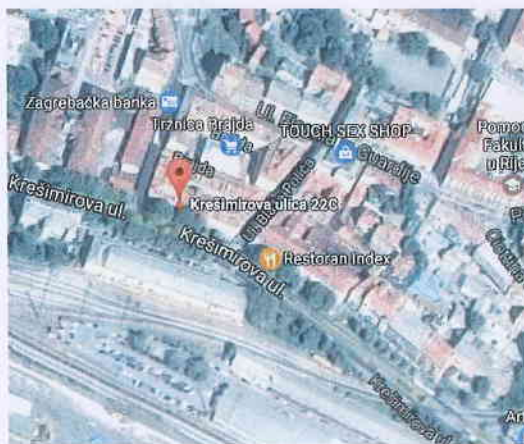
Datum ugovora: 09.09.2014.

Trajanje zakupa: 12.09.2014. – 10.09.2024.

Površina poslovnog prostora: 82 m2

Adresa: Fiorella La Guardie 8A, Rijeka

USPOREDBA 4



Poslovni prostor u prizemlju – ostala trgovina na malo u nespecijaliziranim prodavaonicama

Iznos zakupa: 6,00 EUR/m2

Datum ugovora: 20.04.2015.

Trajanje zakupa: 29.04.2015. – 27.04.2025.

Površina poslovnog prostora: 87 m2

Adresa: Krešimirova 22C, Rijeka

USPOREDBA 5



Poslovni prostor u prizemlju – trgovina odjeće, cipela, torbi, pojaseva, nakita, parfema, kišobrana, igračka i bižuterije

Iznos zakupa: 5,39 EUR/m²

Datum ugovora: 11.10.2013.

Trajanje zakupa: 16.10.2013. – 13.10.2023.

Površina poslovnog prostora: 169 m²

Adresa: Krešimirova 14, Rijeka

USPOREDBA 6



Poslovni prostor u prizemlju – ostala trgovina na malo u nespecijaliziranim prodavaonicama Iznos zakupa: 5,45 EUR/m2

Datum ugovora: 19.03.2014.

Trajanje zakupa: 24.03.2014. – 23.03.2024.

Površina poslovnog prostora: 158 m2

Adresa: Brajda 4B, Rijeka

Iznos zakupnine ovisi prije svega o lokaciji, gospodarskoj razvijenost, naseljenosti i posjećenosti turističke destinacije u kojoj se objekt nalazi.

Kriteriji za utvrđivanje zakupnina poslovnih prostora:

- kvadratni metar korisne površine poslovnog prostora,
- položajna zona u kojoj se poslovni prostor nalazi,
- vrsta djelatnosti koja se obavlja u poslovnom prostoru.

Orientacijske stope kapitalizacija

PRILOG 13.

PRILOG 13.

ORIJENTACIJSKE KAMATNE STOPE NA NEKRETNINE

(odnose se na novoizgrađene nekretnine s prosječnim obilježjima)

Stambena namjena:

obiteljske kuće	2,0 – 3,0%
višestambene zgrade	3,0 – 5,0%

Poslovna namjena:

poslovni prostori	4,5 – 6,0%
poslovne zgrade	5,0 – 6,0%
trgovački centri	5,0 – 6,0%
robne kuće	5,5 – 6,5%

javne garaže	6,0 – 7,0%
skladišne hale	6,0 – 7,0%
benzinske crpke	6,5 – 8,0%
logistički centri	6,5 – 8,0%
proizvodne građevine	6,5 – 8,0%
Posebna namjena:	
hoteli	6,0 – 7,0%
gastonomija	6,0 – 7,0%
rehabilitacija, domovi	6,0 – 7,0%
klinike	6,5 – 7,5%
sport, rekreacija, zabava	7,0 – 8,0%

Za nekretnine u velikim gradovima i na posebno dobrim položajima, s novouređenim prostorima:

stanovi	4,0%
uredi	5,0%
lokali	5,5%
robne kuće	5,5%

Prilagođavanje kamatnih stopa na nekretnine od prosječnih podataka

prema položaju nekretnine:	
vrlo dobar do izvrstan, ograničeni rizici	-0,5 do -1,0 %
dobar do vrlo dobar, prosječni rizici	0,0%
loš do dobar, povećani rizici	+0,5 do +1,0%

kvaliteta građevine (iskoristivost, trajnost, atraktivnost ...):	
naročito dobra	do -0,5%
prosječna	0,0%
naročito loša	do +1,0%
gospodarska situacija:	
naročito dobra	do -0,5%
prosječna	0,0%
naročito loša	do +1,0%
razvojni potencijal nekretnine:	
ne postoji	0,0%
uočljiv	do -1,0%
visok	do -2,0%

ULAZNI PODATCI - USPOREDNE NEKRETNOSTI (UN)	REDNI BROJ TRANSAKCIJE	1.	2.	3.	4.	5.	6.	7.	
	VRSTA UGOVORA	ZAKUP	ZAKUP	ZAKUP	ZAKUP	ZAKUP	ZAKUP		
	ADRESA	Vukovarska 96B, Rijeka	Fiorella La Guardie 6, Rijeka	Fiorella La Guardie 8A, Rijeka	Krešimirova 22C, Rijeka	Krešimirova 14, Rijeka	Brajda 4B, Rijeka		
	GODINA IZGRADNJE	-	-	-	-	-	-		
	ORIJENTACIJA	Ulična	Ulična	Ulična	Ulična	Ulična	Ulična		
	NAMJENA POSLOVNOG PROSTORA	Poslovni prostor – trgovina boja i lakova	poslovni prostor - djelatnosti agencije za poslovanje nekretninama	poslovni prostor - trgovina na malo kruha, peciva i kolača	poslovni prostor - ostala trgovina na malo u nespecijaliziranim prodavaonicama	poslovni prostor - trgovina odjeće, cipela, torbi, pojaseva, nakita, parfema, kišobrana, igraćaka i bižuterije	poslovni prostor - ostala trgovina na malo u nespecijaliziranim prodavaonicama		
	ETAŽA	Prizemlje	Prizemlje	Prizemlje	Prizemlje	Prizemlje	Prizemlje		
	POVRŠINA POSLOVNOG PROSTORA M2	118,00	285,00	82,00	87,00	169,00	158,00		
	PRIPOMENA(OTVORENE POVRŠINE - MA PROSTOR K = 0,20)	-	-	-	-	-	-		
	TRAJANJE ZAKUPA	15.06.2014. – 14.06.2019.	26.03.2014. – 24.03.2024.	12.09.2014. – 10.09.2024.	29.04.2015. – 27.04.2025.	16.10.2013. – 13.10.2023.	24.03.2014. – 23.03.2024.		
	UGOVORENA MJESEČNA ZAKUPNINA (BEZ PDV-a)	472,00 €	1.088,70 €	492,00 €	522,00 €	910,91 €	861,10 €		
	ČISTI MJESEČNI PRIHOD	472,00 €	1.088,70 €	492,00 €	522,00 €	910,91 €	861,10 €		
	ČISTI MJESEČNI PRIHOD / m2	4,00 €	3,82 €	6,00 €	6,00 €	5,39 €	5,45 €		
DATUM UGOVORA	26.05.2014.	20.03.2014.	09.09.2014.	20.04.2015.	11.10.2013.	19.03.2014.			
CJENOVNI BLOK	PODMURVICE	BRAJDA - DOLAC	BRAJDA - DOLAC	BRAJDA - DOLAC	BRAJDA - DOLAC	BRAJDA - DOLAC			
MEĐUVREMENSKO I INTERKVALITATIVNO IZJEDNAČENJE	ULAZI U PRORAČUN	DA	DA	DA	DA	DA	DA		
	RAZLOG ISKLJUČENJA IZ USPOREDBE								
	MEĐUVREMENSKO IZJEDNAČAVANJE								
	Indeks na dan transakcije	95,71	94,39	93,87	90,02	95,19	94,39		
	Korektivni faktor (PNUN)	0,97	0,98	0,99	1,03	0,97	0,98		
	MEĐUVREMENSKO I INTERKVALITATIVNO IZJEDNAČENA JEDINIČNA CIJENA	3,87 €/m2	3,75 €/m2	5,92 €/m2	6,18 €/m2	5,25 €/m2	5,35 €/m2		
STATISTIKA - PROSJEČNA CIJENA	PROSJEČNA IZJEDNAČENA JEDINIČNA CIJENA:	5,05 €/m2							
	APSOLUTNO ODSUPANJE OD PROSJEČNE CIJENE	-1,18 €/m2	-1,30 €/m2	0,87 €/m2	1,12 €/m2	0,19 €/m2	0,30 €/m2		
	RELATIVNO ODSUPANJE OD PROSJEČNE CIJENE	-23,36%	-25,79%	17,21%	22,22%	3,83%	5,88%		
	ULAZI U PRORAČUN	DA	DA	DA	DA	DA	DA		
STATISTIKA - ODABRANA CIJENA	ODABRANA USPOREDNA NEKRETNOST	3,87 €/m2	3,75 €/m2	5,92 €/m2	6,18 €/m2	5,25 €/m2	5,35 €/m2		
	APSOLUTNO ODSUPANJE	-1,18 €/m2	-1,30 €/m2	0,87 €/m2	1,12 €/m2	0,19 €/m2	0,30 €/m2		
	RELATIVNO ODSUPANJE	-23,36%	-25,79%	17,21%	22,22%	3,83%	5,88%		
	KVADRAT APSOLUTNIH ODSUPANJA	1,39	1,70	0,76	1,26	0,04	0,09		
	SUMA KVADRATNIH APSOLUTNIH ODSUPANJA	5,24		STANDARDNA DEVIJACIJA		1,02	DVOSTRUKA STAND. DEVIJACIJA		2,05
	ODABRANA TRŽIŠNA JEDINIČNA VRIJEDNOST ZAKUPA	5,05 €/m2							

Posl. br.61 Ovr-4132/15

PROCJENA VRIJEDNOSTI - PRIHODOVNA POJEDNOSTAVLJENA METODA - REZULTAT

OSTATAK ODRŽIVOG VIJEKA KORIŠTENJA		NAPOMENE						
GODINA PROCJENE	2017							
GODINA IZGRADNJE	1975	nadogradnja 2.kata 1996. godine						
Starost objekta (G):	28 god							
Održivi vijek korištenja OVK:	90 god							
Preostali vijek korištenja (4-3):	62 god							
FK MATRICA	<table> <tr> <td>A - Lokacija/tržište</td><td>B - Zgrada općenito</td><td>C - Stanje zgrade</td></tr> <tr> <td>1,5</td><td>1,5</td><td>1,5</td></tr> </table>	A - Lokacija/tržište	B - Zgrada općenito	C - Stanje zgrade	1,5	1,5	1,5	(Prilog 10. Pravilnika)
A - Lokacija/tržište	B - Zgrada općenito	C - Stanje zgrade						
1,5	1,5	1,5						
Odabrani faktor korištenja:	1,5							
Relativna starost G/OVK (%) (G/OVK):	31,11%							
Predviđeni ostatak OVK u % OVK-a - PoOVK(%):	71,00%	(Prilog 10. Pravilnika)						
OOVK (OVK*PoOVK):	64 god							
PRIHODOVNA OBILJEŽJA		NAPOMENE						
TRŽIŠNA NAJAMNINA - MJESEČNA	5,06 €/m2							
OSTALI GODIŠNJI PRIHODI								
ORJENTACIJSKA KAMATNA STOPA	Poslovni prostori 4.5-6.0 %	(Prilog 13. Pravilnika)						
ODABRANA ORJENTACIJSKA KAMATNA STOPA	4,50%							
PRILAGODBA KAMATNE STOPE:								
- Prema položaju: Dobar do vrlo dobar, prosječni rizici: 0.00 %	0,00%							
- Kvaliteta građevine: Prosječna: 0.0 %	0,00%							
- Gospodarska situacija: Prosječna: 0.0 %	0,00%							
- Razvojni potencijal: Ne postoji: 0.0 %	0,00%							
PRILAGODENA KAMATNA STOPA	4,50%							
TROŠKOVI GOSPODARENJA (% od ukupnih prihoda)	10,00%							
ODRŽIVI VJEK KORIŠTENJA - OVK (god.)	90 god	(Prilog 9. Pravilnika)						
OSTATAK ODRŽIVOG VJEKA KORIŠTENJA - n (OOVK)	64 god							
MULTIPLIKATOR - M (prilog 14. Pravilnika)	20,89	(Prilog 14. Pravilnika)						
DISKONTNI FAKTOR - ZEMLJIŠTE $1/q^n = 1/(1+(p/100))^n$	0,060	(Prilog 8. Pravilnika)						
IZRAČUN PRIHODOVNE METODE - POJEDNOSTAVLJENA METODA		NAPOMENE						
UKUPNI GODIŠNJI PRIHOD	18.863,07 €							
UKUPNI GODIŠNJI TROŠKOVI GOSPODARENJA	1.886,31 €							
ČISTI GODIŠNJI PRIHOD - PG	16.976,77 €							
PRIHODOVNA VRIJEDNOST POSL. PROSTORA (PGxM)	354.644,65 €							
VRIJEDNOST ZEMLJIŠTA	0,00 €							
DISKONTIRANA VRIJEDNOST ZEMLJIŠTA (VZ/q ⁿ)	0,00 €	Ako je OOVK > 50 god., zemljište se ne uzima u obzir						
OSTALI GODIŠNJI PRIHODI	0,00 €							
UKUPNA PRIHODOVNA VRIJEDNOST NEKRETNINE PRIJE KOREKCIJE - PV	354.644,65 €	(PV = PGxM+VZ/q ⁿ)						
KOREKCIJA NA TRŽIŠNU VRIJEDNOST								
ODBICI								
Utjecaj buke	Neznatan: 0 %	0,00%						
Utjecaj zagađenja zraka	Nema: 0 %	0,00%						
Troškovi rušenja, odvoza i čišćenja		0,00 €						
UKUPNO ODBICI		0,00						
DODACI								
Dobra lokacija: 0 do + 5%	0,00%	0,00 €						
Novoadaptirano: ≤5 %	0,00%	0,00 €						
UKUPNO DODACI		0,00						
TRŽIŠNA VRIJEDNOST NEKRETNINE	354.644,65 €							
ZAOKRUŽENO	355.000,00 €							
JEDINIČNA CIJENA	1.141,41 €/m2							

13.1.3.


INDEKSI CIJENA STAMBENIH NEKRETNOSTI

4Q2016 - objavljeno 10.04.2017.g.

HOUSE PRICE INDICES

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							
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
2013.	Q1	95,31	99,68	92,37	93,58	96,65	94,98
	Q2	94,71	97,29	92,82	91,67	96,21	96,23
	Q3	95,02	98,34	92,70	91,70	97,80	93,36
	Q4	93,81	96,68	91,76	90,96	95,19	95,34
2014.	Q1	93,19	94,78	91,72	90,68	94,39	94,64
	Q2	93,98	95,59	92,50	90,85	95,71	94,85
	Q3	93,24	97,09	90,74	90,90	93,87	96,30
	Q4	92,46	96,20	90,01	90,79	93,98	91,15
2015.	Q1	91,47	90,81	90,96	90,31	92,33	91,85
	Q2	89,74	88,82	89,35	88,72	90,02	92,13
	Q3	90,40	90,91	89,38	88,79	91,43	90,89
	Q4	90,49	89,55	90,11	87,64	91,88	91,82
2016.	Q1	91,62	89,19	91,50	89,25	93,03	91,87
	Q2	90,78	86,24	91,06	88,79	91,71	92,15
	Q3	91,71	87,03	92,02	90,61	93,06	89,60
	Q4	91,20	85,38	91,72	89,36	92,68	90,08

4.3. Opći vrijednosni odnosi na tržištu

Objekt je na dobroj lokaciji, širi centar grada. Procjenjuje se mogući interes za predmetnu nekretninu radi lokacije.

5. ZAKLJUČAK

Pošto je zgrada legalizirana te je ishodom Rješenja o izvedenom stanju potrebno je izraditi novi etažni elaborat kako bi se uknjižila stvarna površina prostora koja sada iznosi 356,19 m². S obzirom na stupanj uređenosti prostorija 1-3, površina tih prostora 90,35 m² umanjena je s koeficijentom $k = 0,5$, te je korisna vrijednost površine 311,02 m².

Tržišna vrijednost nekretnine utvrđena je u iznosu od :

355.000,00 EUR ili 2.625.935,00 kn

ZA DAN 19.06.2017.

1EUR : 7,397 kn

Rijeka, 19.06.2017.

Izradila: Jasminka Lilić, dipl.ing.građ.



Prilikom izrade ovog elaborata procjene vrijednosti nekretnine primjenjivale su se odgovarajuće odredbe i smjernice odgovarajućih zakona, podzakonskih akata, propisa, odluka i normativa, kako slijedi:

1. Uputstvo o načinu utvrđivanja građevinske vrijednosti ekspropiranih objekata (NN br. 52/84)
2. Bilten standardne kalkulacije radova u visokogradnji (IGH)
3. Pravilnik o stalnim sudskim vještacima (NN 88/08) i Pravilnik o izmjenama i dopunama pravilnika o stalnim sudskim vještacima ((NN 8/09 i 126/11)
4. Zakon o vlasništvu i drugim stvarnim pravima (NN br. 91/96., 68/98., 137/99., 22/00., 73/00., 114/01., 79/06., 141/06., 146/08., 38/09., 153/09. i 143/12.)
5. Zakon o zemljišnim knjigama (NN br. 91/96., 68/98., 137/99., 114/01., 100/04., 107/07., 152/08., 126/10. i 55/13.)
6. Zakon o gradnji (NN 153/13, 20/17)
7. Zakon o prostornom uređenju (NN 153/13)
8. Zakon o procjeni vrijednosti nekretnina (NN 78/15)
9. Pravilnik o metodama procjene vrijednosti nekretnina (NN 105/15)