

PROCJEMBENI ELABORAT – 148/20



Nekretnina: **Poslovni prostor u prizemlju**

Lokacija: **51000 Rijeka, Vukovarska 10a**

Naručitelj: **B2 KAPITAL d.o.o., Radnička 41, Zagreb**

Svrha: **Utvrđivanje tržišne vrijednosti nekretnine**

Procjenitelj:
Dolores Krasulja, ing.grad.
Marčelji 67a, Viškovo
stalni sudski vještak graditeljske struke
i procjene nekretnina

Izradila:
Franka Romčević Prgić mag.ing.aedif.

Ovjera:
Alfred Bernt dipl.ing.arh.
Stalni sudski vještak za procjenu nekretnina



Zagreb, ožujak 2020. godine

VLASNIK:

Prema priloženom z.k. izvratku

SAŽETAK VAŽNIH ČINJENICA

Nekretnina

Adresa:
Zemljišnoknjižni uložak:
Suvlasnički udio redni broj:
Zemljišnoknjižna čestica:
ZK katastarska općina:
Katastarska čestica:
Katastarska općina:
Namjena:
Datum pregleda građevine:
Svrha procjenjivanja:
Pretpostavka procjenjivanja:
Interna oznaka:

Poslovni prostor u prizemlju

51000 Rijeka, Vukovarska 10a
5083
1 (E-1)
1738
Rijeka
2067
Stari Grad
Poslovna
13.03.2020.
Određivanje tržišne vrijednosti
Potrebe naručitelja
EP3

Legalitet:

Dozvola za građenje: nije priložena
Uporabna dozvola: nije priložena
Infrastrukturalna opremljenost: dobra
Usklađenost ZK i katastra: nije usklađeno

Pokazatelji vrijednosti

Mišljenja sam da tržišna vrijednost

za nekretnine : Poslovni prostor u prizemlju
na adresi: 51000 Rijeka, Vukovarska 10a

iznosi zaokruženo:

1.806.000,00 kn

ili po tečaju 1 € = 7,557363 kn

239.000,00 €

U iskazanoj tržišnoj vrijednosti nije sadržan porez na prijenos vlasništva.

Napomena:

Ulazak u zgradu nije bio omogućen, te je pretpostavka iskazane tržišne vrijednosti nekretnine da tehničko stanje i funkcionalnost interijera nekretnine odgovara tehničkom stanju vanjskih, vidljivih dijelova građevine.

Procijenjena tržišna vrijednost nekretnine uvjetovana je trenutnim stanjem tržišta nekretnina i podložna je promjenama. Navedena vrijednost procijenjena je na promatrani rok u trajanju šest mjeseci do jedne godine i to ukoliko ne dođe do značajnih promjena na tržištu nekretnina uvjetovanih drugim parametrima, kao što su ekonomski, politički i drugi, trenutno neprocjenjivi parametri.

Imenovanje procjenitelja



**REPUBLIKA HRVATSKA
ŽUPANIJSKI SUD U RIJECI
URED PREDSEDNIKA
Žrtava fašizma 7**

Broj: 4 Su-623/2014

Rijeka, 13. veljače 2017. godine

Predmet:

Predsjednik Županijskog suda u Rijeci Veljko Miškulin, odlučujući o zahtjevu Dolores Krasulja, ing.građ. za imenovanje stalnim sudskim vještakom graditeljske struke i procjene nekretnina, na osnovi članka 126. stavak 4. Zakona o sudovima („NN“ br. 28/13, 33/15, 82/15 i 82/16) i članka 10. Pravilnika o stalnim sudskim vještacima („NN“ br. 38/14 i 123/15), donosi

RJEŠENJE

DOLORES KRASULJA, ing.građ. iz Viškova, Marčelji 67 A, imenuje se stalnim sudskim vještakom graditeljske struke i procjene nekretnina, na vrijeme od 4 (četiri) godine, za područje Županijskog suda u Rijeci.

Obrazloženje

Županijskom sudu u Rijeci obratila se Dolores Krasulja, ing.građ., radi imenovanja stalnim sudskim vještakom graditeljske struke i procjene nekretnina, te je uz molbu priložila potrebnu dokumentaciju radi utvrđenja postojanja uvjeta za stalnog sudskog vještaka.

Predsjednik Županijskog suda u Rijeci razmotrio je molbu imenovane i nakon izvršenog uvida u priloženu dokumentaciju utvrdio da Dolores Krasulja, ing.građ., posjeduje potrebnu školsku spremu, da ima traženo radno iskustvo u struci nakon završenog školovanja, da je hrvatska državljanka, da protiv nje nije podignuta optužnica koja je stala na pravnu snagu niti je izrečena nepravomoćna osuđujuća presuda za kaznena djela za koja je predviđena novčana kazna ili zatvor, te da ima zaključen ugovor o osiguranju od odgovornosti za obavljanje poslova stalnog sudskog vještaka.

Slijedom gore navedenog, a zbog potrebe za stalnim sudskim vještakom navedene stručnosti, riješeno je kao u izreci.



PREDSEDNIK SUDA:

Veljko Miškulin, dipl.iur.

SADRŽAJ:

- 1. Popis primijenjenih propisa i literature**
- 2. Zadatak procjembenog elaborata**
- 3. Podaci o vlasništvu nekretnina, legalitetu i lokaciji**
- 4. Nalaz na osnovi očevida**
- 5. Prikaz površina**
- 6. Opći vrijednosni odnosi na tržištu nekretnina**
- 7. Odabir metode procjene tržišne vrijednosti nekretnina**
- 8. Procjena tržišne vrijednosti nekretnine**
- 9. Rekapitulacija procjene - zaključak**
- 10. Izjava o nepristranosti i neovisnosti**
- 11. Prilozi**
 - fotografije
 - dokumentacija

1. Popis primijenjenih propisa i literature

Elaborat je izrađen u skladu s pozitivnim zakonskim napucima i normama koje reguliraju područje izračuna procjene vrijednosti nekretnina i to osobito:

• Građevinski propisi:

Zakon o prostornom uređenju (NN 153/13, 65/17)
Zakon o gradnji (NN 153/13, 20/17)

• Propisi o vrednovanju:

Zakon o procjeni vrijednosti nekretnina (NN 78/15)
Pravilnik o metodama procjene vrijednosti nekretnina (NN 105/15)
Podatak o etalonskoj cijeni građenja (NN 100/12)
Podatak o prosječnim troškovima gradnje 1 m³ etalonske građevine (NN 59/10)

• Propisi o vlasništvu

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, 152/14, 81/15, 94/17)
Zakon o zemljišnim knjigama
(NN 91/96, 68/98, 137/99, 114/01, 100/04, 107/07, 152/08, 126/10, 55/13, 60/13)

- Pravilnik o energetskom pregledu zgrade i energetskom certificiranju (NN 88/17)
- Pravilnik o načinu izračuna građevinske (bruto) površine zgrade (NN 93/17)
- HRN ISO 9836:2011 Definicija i proračun pokazatelja ploštine i prostora
- Uredba o visini vodnog doprinosa (NN 78/10, 76/11, 19/12, 151/13, 83/15)
- Važeći građevinski normativi i propisi u RH
- Načela procjene tržišne vrijednosti nekretnina, V. Krtalić, Zagreb, 05.2007.
- Priručnik za procjenu vrijednosti nekretnina, Uhlir-Majčica, izdanje 2016.
- Posebni propisi jedinica lokalne samouprave
- Pravilnik o jednostavnim i drugim građevinama i radovima (NN 112/17, 34/18 i 36/19)

• Popis priložene dokumentacije:

1. Izvadak iz zemljišne knjige Općinskog suda u Rijeci, z.k.odjel Rijeka, od 14.03.2020. - neslužbena verzija
2. Izvod iz katastarskog plana od 14.03.2020. - neslužbena vezija

Napomene i ograde:

Pri izradi procjene korištena je od naručitelja dostavljena dokumentacija i dostupni web podaci.

Pretpostavka procjene je ispravnost korištenih i u procjeni primijenjenih dokumenata i podataka.

Predmet ovog Procjembenog elaborata nije provjera imovinsko-pravnog stanja, niti provjera s upravno-pravnog naslova. Ovim se elaboratom ne utvrđuje posjedovno stanje niti vlasništvo nad nekretninom.

Pretpostavlja se da zemljište na kojem se građevina nalazi nije zagađeno niti se nalazi u zoni netolerantne razine buke - ne vrši se posebna stručna analiza zagađenja i buke.

2. Zadatak procjebenog elaborata

Zadatak ovog elaborata je utvrđivanje tržišne* vrijednosti nekretnine: poslovni prostor u Rijeci, Vukovarska 10a, na temelju pregleda predmetne nekretnine na terenu i podataka dobivenih od Naručitelja.

Datum očevida: 13.03.2020.

Datum kakvoće: 13.03.2020.

Datum vrednovanja: 13.03.2020.

Procjenjuje se tržišna* vrijednost predmetne nekretnine na dan vrednovanja od strane procjenitelja, u viđenom stanju, prema mogućnostima prodaje.

****Tržišna vrijednost je procijenjeni iznos za koji bi nekretnina mogla biti razmijenjena na dan procjene vrijednosti između zainteresiranog kupca i zainteresiranog prodavatelja, u transakciji pod tržišnim uvjetima, nakon odgovarajućeg marketinga, pri čemu je svaka strana bila dobro obaviještena, te postupila promišljeno i bez prinude.***

(Definicija Europske organizacije udruženja sudskih vještaka TEGoVA)

3. Podaci o vlasništvu nekretnina, legalitetu i lokaciji

Z.K. izvadak:	e-izvadak Općinskog suda u Rijeci z.k. odjel Rijeka
Katastarska općina:	Rijeka
Zemljišnoknjižni uložak:	5083
Suvlasnički udio redni broj:	1 (E-1)
Zemljišnoknjižna čestica:	1738
Zemljišnoknjižna k.o.:	Rijeka
Katastarska čestica:	2067
Katastarska općina:	Stari Grad
Opis nekretnine:	Poslovni prostor u prizemlju
Površina prostora:	254,95 m ²
Vlasnik:	Prema priloženom z.k. izvratku
Teret:	Prema priloženom z.k. izvratku

Legalitet:

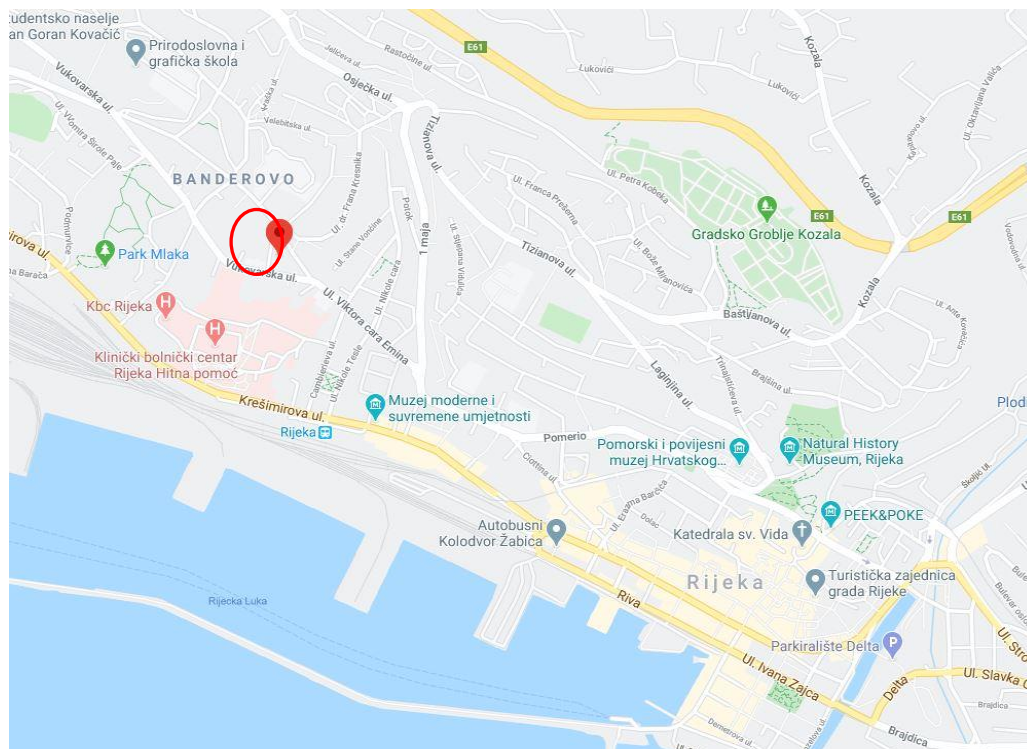
Poslovni prostori upisani su u Izvadak iz zemljišne knjige kao etažno vlasništvo sa određenim udjelom, bez zabilježbi vezanih uz legalitet.

Nekretnina se smatra legalnom.

LOKACIJA

Predmetna nekretnina, poslovni prostor u sastavu poslovne zgrade nalazi se u Rijeci, gradska četvrt Banderovo, Vukovarska ulica 10a. Riječ je o prosječnoj mikrolokaciji koju karakterizira izgradnja građevina stambene, poslovne i mješovite namjene. Pristup na javnu prometnicu je neposredan, a parkiranje je omogućeno na parceli te na javnoj površini oko zgrade.

Prikaz makrolokacije nekretnine



Prikaz mikrolokacije nekretnine



izvor: <https://www.google.hr/maps/>

4. Nalaz na osnovi očevida

4.1. Zatečeno stanje

Očevidom na licu mjesta dana 13. ožujka 2020. godine, identificirana je predmetna nekretnina: poslovna zgrada katnosti P+2, koja se nalazi u Rijeci, Vukovarska ulica 10a, izgrađena na kat.čest. 1738 k.o. Rijeka (k.č. 2067 k.o. Stari Grad).

Predmet procjene je poslovni prostor br.1 koji se nalazi u prizemlju zgrade a sastoji se (prema zk izvatku) od hodnika, 7 kancelarija, 3 spremišta, predprostora i 2 wc-a, ukupne površine 254,95 m2. Poslovna zgrada se koristi te se redovito održava.

Okolna gradnja su građevine stambene, poslovne i mješovite namjene.

Fotografije snimljene tijekom očevida nalaze se u prilogu elaborata.

Ulazak u zgradu nije bio omogućen, te je pretpostavka da tehničko stanje interijera nekretnina odgovara tehničkom stanju vanjskih, vidljivih dijelova građevine.

4.2. Tehnički opis nekretnine

OPĆENITO

Namjena:	poslovna	
Godina izgradnje:	1975	ocjena na osnovi vanjskog očevida
Adaptacija:	-	
Katnost:	P / P+2	
Vertikalna komunikacija:	nije utvrđeno	

KONSTRUKCIJA

Temelji:	ab trakasti
Nosiva konstrukcija:	ab sa zidanom ispunom
Pregradni zidovi:	nije utvrđeno
Međukatna konstrukcija:	ab ploča
Krovište i pokrov:	kosa ab ploča, pokrov trapezni lim

ZAVRŠNI RADOVI I ZATVARANJA

Pročelje:	ožbukano i obojano
Limarija:	pocinčana
Obrada podova:	nije utvrđeno
Obrada zidova:	nije utvrđeno
Obrada stropova:	nije utvrđeno
Unutarnja stolarija:	nije utvrđeno
Vanjska stolarija:	nije utvrđeno

INSTALACIJE I PRIKLJUČCI

Vodovod:	instalacija i priključak na mrežu
Kanalizacija:	instalacija i priključak na mrežu
Struja:	instalacija i priključak na mrežu
Plin:	nije utvrđeno
Telefon:	instalacija i priključak na mrežu
Grijanje:	nije utvrđeno
Dizalo:	nije utvrđeno

STANJE - ODRŽAVANJE

Zgrada se koristi i redovito održava.

INFRASTRUKTURA

Građevina je izgrađena u komunalno opremljenoj ulici. Prometna povezanost je vrlo dobra - blizina važnih gradskih prometnica, centra grada i javnog gradskog prijevoza - autobusa.

5. Prikaz površina

Površina stana preuzeta je iz priloženog izvatka iz ZK knjige položenih ugovora:

5.1. Netto korisna površina (NKP)

<i>Z.k.ul. 2425, E-32</i>	<i>m²</i>	<i>k</i>	<i>NKP</i>
<i>poslovni prostor br. 1</i>	254,95	1,00	254,95
	254,95		254,95
		NKP =	254,95 m²

5.2. Brutto razvijena površina (BRP)

NKP	x	k	BRP
254,95	0,00	1,20	305,94
		BRP =	305,94 m²

5.3. Brutto volumen (BVO)

BRP	x	h	BVO
305,94	x	3,00	917,82
		BVO =	917,82 m³

REKAPITULACIJA POVRŠINA

NKP =	254,95	m²
BRP =	305,94	m²
BVO =	917,82	m³

6. Opći vrijednosni odnosi na tržištu nekretnina

6.1. Gospodarsko stanje u RH

Gospodarstvo bi nakon punih deset godina od financijske krize moglo ponovno ostvariti output koji je u recesiji bio izgubljen. Očekuje se daljnji stabilan rast zaposlenosti. Zbog niske inflacije, dijelom i zbog smanjenja poreza na potrošnju u 2019. i 2020., očekuje se da će potrošnja kućanstava i dalje biti glavni pokretač rasta BDP-a. Međutim, i doprinos ulaganja će se s vremenom povećavati. Konkretno, očekuje se da će visoka likvidnost i smanjenje kamatnih stopa i dalje pogodovati privatnom sektoru. U javnom se sektoru s približavanjem kraja programskog razdoblja očekuje povećano povlačenje financijskih sredstava EU-a. Zbog kontinuiranog pogoršanja salda robne razmjene očekuje se sve veći negativan učinak sektora inozemstva na rast. Općenito se procjenjuje umjereniji rast realnog BDP-a koji bi trebao iznositi 2,7 % u 2019. odnosno 2,6 % u 2020.

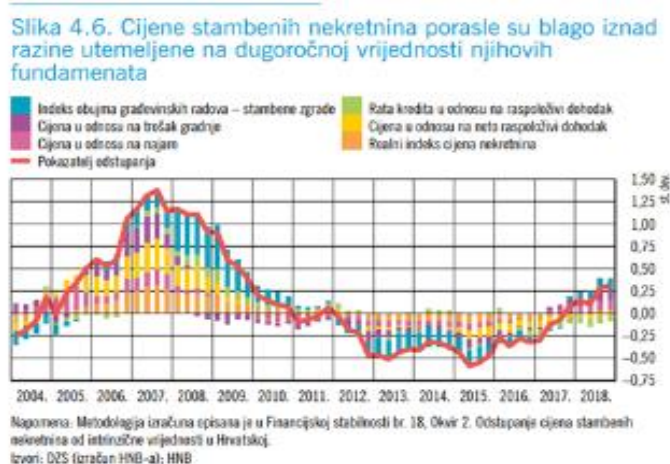
(Izvadak iz Izvješća Europske komisije za 2019. g. od 27.2.2019.g.)

6.2. Tržište nekretnina na područje RH

Izvod iz publikacije HNB-a*: Financijska stabilnost, br. 20. od svibnja 2019., sektor Nekretnine: Posljednjih se godina povećao broj kupoprodajnih ugovora na tržištu stambenih nekretnina, a tržišna aktivnost fokusirana je na Zagreb i Jadran. Broj ukupnih kupoprodajnih transakcija drastično se smanjio nakon krize i njegov oporavak vidljiv je tek unatrag nekoliko godina, pa je broj transakcija i dalje znatno ispod razina zabilježenih prije krize. Tržišna aktivnost mjerena kupoprodajama stanova i kuća fokusirana je najvećim dijelom na Zagreb i Jadran, koji zajedno više od dvije trećine svih kupoprodajnih aktivnosti u razdoblju od 2015. do 2018. godine.

Podaci o broju kupoprodajnih ugovora pokazuju kako je nakon dugogodišnjega kontinuiranog pada u 2016. i 2017. zabilježen snažan porast kupoprodaja, koji se zaustavio u 2018.g. Ipak, aktivnost je u 2018. nastavila rasti u Zagrebu i sjevernoj Hrvatskoj, za 4,5% odnosno 2,3% na godišnjoj razini. Nasuprot tome, u regiji koja obuhvaća jadranske županije zabilježeno je 5,3% manje kupoprodajnih transakcija, a u srednjoj i istočnoj Hrvatskoj 2,3% manje.

Unatoč spomenutom oporavku, cijene nekretnina nisu znatno odstupale od svojih makroekonomskih fundamenata, iako se jaz blago povećava. Naime, nakon šestogodišnjeg razdoblja podcijenjenosti cijena nekretnina pokazatelj njihove povezanosti s osnovnim odrednicama tržišta nekretnina (Slika 4.6.) krajem 2018. počeo je upućivati na vrlo blagu precijenjenost cijena nekretnina.



*Izvor: Publikacija "Financijska stabilnost", br. 20 od svibnja 2019., HNB, www.hnb.hr

7. Odabir metode procjene tržišne vrijednosti nekretnina

7.1. Opis metoda procjenjivanja

7.1.1. PROCJENA TRŽIŠNE VRIJEDNOSTI TROŠKOVNOM METODOM

To je vrijednost dobivena zbrojem sadašnje građevinske vrijednosti nekretnine, vrijednosti zemljišta, komunalnog i vodnog doprinosa, priključaka te svih zavisnih troškova nastalih pri ishođenju dozvola temeljem kojih se gradi građevina. Ova metoda koristi se kod procjena vrijednosti nekretnina za nekretnine koje Naručitelj procjene vrijednosti koristi za vlastite potrebe ali i uz primjenu ostalih metoda procjenjivanja (ili primjenom faktora korekcije kojim se izračunata zamjenska vrijednost nekretnine obračunata troškovnom metodom svodi na tržišnu vrijednost).

Pri procjeni vrijednosti nekretnine troškovnom metodom, procjenjuje se visina reproduksijskih troškova, tj. troškova izgradnje potpuno jednake nove nekretnine. Od te vrijednosti odbija se iznos amortizacije, pribraja cijena građevinskog zemljišta koje pripada nekretnini. Pristup na temelju troškova u pravilu se upotrebljava za procjene nekretnina o kojima nema dostupnih podataka o obavljenim transakcijama njima sličnih građevina.

Sadašnja građevinska vrijednost

U slučaju da se radi o starijim građevinama vrijednost istih se utvrđuje umanjnjem u odnosu na starost. Umanjenje vrijednosti zbog starosti građevine utvrđuje se uzimanjem u obzir odnosa između predvidivog ostatka održivog vijeka korištenja građevine i održivog vijeka korištenja za pojedinu vrstu građevine, pri čemu se kao osnovica uzima ravnomjerno umanjnjem vrijednosti kao postotak troška gradnje. Održivi vijek korištenja građevine je kod pravilnog gospodarenja građevinom gospodarski vijek korištenja građevina, odnosno broj godina tijekom kojih se pretpostavlja da će biti moguće gospodarski opravdano korištenje građevine sukladno njezinoj namjeni uz primjereno i redovito održavanje.

7.1.2. PROCJENA TRŽIŠNE VRIJEDNOSTI PRIHODOVNOM METODOM

Ovaj se pristup može upotrijebiti samo kod vrednovanja nekretnina koje ostvaruju dobit. Kapitalizacija dobiti je postupak kojim predviđene prihode u budućnosti, uzevši u obzir moguće rizike, pretvaramo u jedinstvenu vrijednost u sadašnjosti. S pristupom procjeni nekretnina na temelju kapitalizacije dobiti utvrđuje se sadašnja vrijednost nekretnine na temelju dobiti koja se od nje očekuje u budućnosti. Osim bruto dobiti, koju nekretnina donosi, potrebno je ocijeniti troškove vezane uz upravljanje nekretninom i njezino održavanje.

Izračun tržišne vrijednosti nekretnine metodom kapitalizacije dobiti temelji se na čistom ostvarivom godišnjem prihodu građevine, kojeg treba umanjiti ukamaćivanjem vrijednosti zemljišta. Čisti prihod kapitalizira se faktorom kapitalizacije koji proizlazi iz kamatne stope za nekretnine i preostalog održivog vijeka korištenja građevine.

Prihodovna vrijednost izgrađenih zemljišta obuhvaća vrijednost zemljišta, vrijednost građevine i vrijednost uređaja, odnosno ugrađene, funkcionalne opreme. Opća prihodovna metoda primjenjuje se kad treba izračunati vrijednost građevina odvojeno od vrijednosti zemljišta na temelju budućeg prihoda. U tom slučaju vrijednost zemljišta se utvrđuje primjenom poredbene metode. Vrijednost zemljišta i vrijednost građevine zajedno daju prihodovnu vrijednost izgrađene građevne čestice.

7.1.3. PROCJENA TRŽIŠNE VRIJEDNOSTI POREDBENOM METODOM

Ova metoda se koristi uglavnom za utvrđivanje vrijednosti neizgrađenih i izgrađenih zemljišta, apartmana, stambenih jedinica, obiteljskih kuća, garaža, parkirnih mjesta i poslovnih prostora. U slučaju izgrađenih čestice, poredbena metoda se koristi za određivanje vrijednosti zemljišta kod troškovne i prihodovne metode.

Kod poredbene metode, vrijednost nekretnine određuje se uspoređivanjem stvarno postignutih otkupnih cijena usporedivih nekretnina u fer transakcijama. To zahtijeva detaljnu analizu tržišta. Analiziraju se nekretnine koje su prodane ili se nude na tržištu uz odgovarajuću korekciju i uspoređuju se njihova svojstva i svojstva nekretnine koja se procjenjuje. Metoda usporednih transakcija temelji se na načelu supstitucije, tj. da racionalni kupac neće htjeti za neku nekretninu platiti više nego što stoji neka druga nekretnina sličnih svojstava.

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

Budući da se poredbene nekretnine razlikuju od promatrane, potrebno je cijenu poredbenih nekretnina prilagoditi promatranoj nekretnini poredbom njihovih svojstava. Postupak prilagodbe treba odgovoriti na pitanje koliku bi cijenu imala poredbena nekretnina kada bi imala jednaka svojstva kao i promatrana nekretnina.

Korištene poredbene cijene, približne vrijednosti zemljišta i poredbeni pokazatelji izgrađenih katastarskih čestica, svojim obilježjima dokazuju dovoljnu podudarnost s obilježjima procjenjivane katastarske čestice, ako razlike u vrijednosti korištenih dodataka i odbitaka za interkvalitativno izjednačenje ne prelazi 40% izlazne vrijednosti.

7.2. Odabir metode procjenjivanja

S obzirom na vrstu nekretnine i dostupne podatke, vrijednost predmetne nekretnine utvrdit će se u nastavku procjene POREDBENOM METODOM.

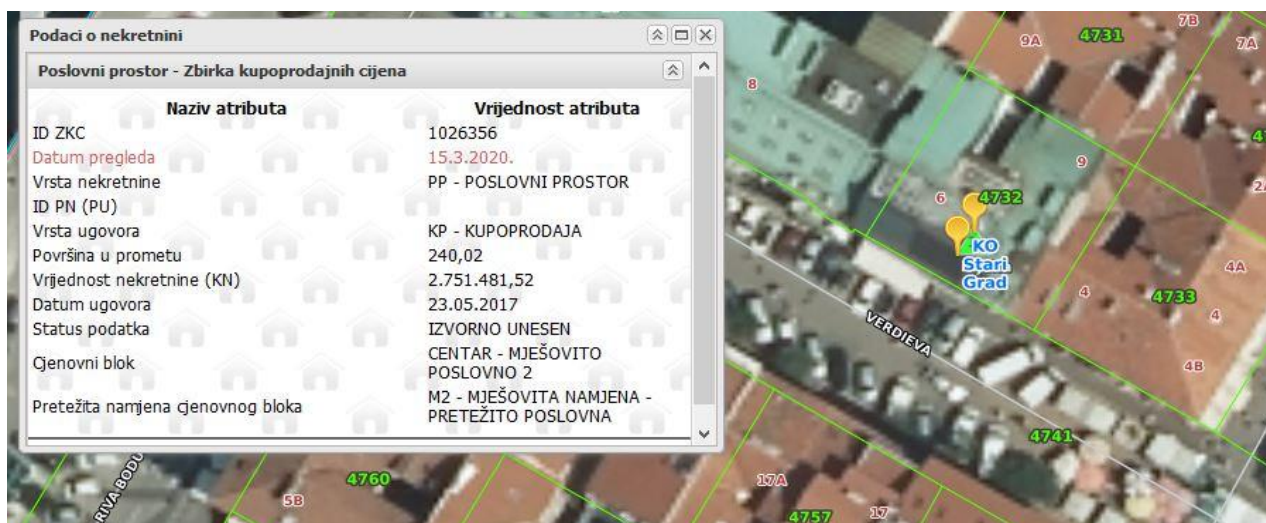
Pribavljeni su podaci iz isprava o kupoprodaji nekretnina iz evidencije o prometu nekretnina prema Zakonu NN 78/15 i Pravilniku NN 105/15, odnosno podaci s portala eNekretnine Ministarstva graditeljstva i prostornog uređenja.

8. Procjena vrijednosti nekretnine poredbenom metodom

8.1. Pregled kupoprodajnih cijena usporedivih nekretnina

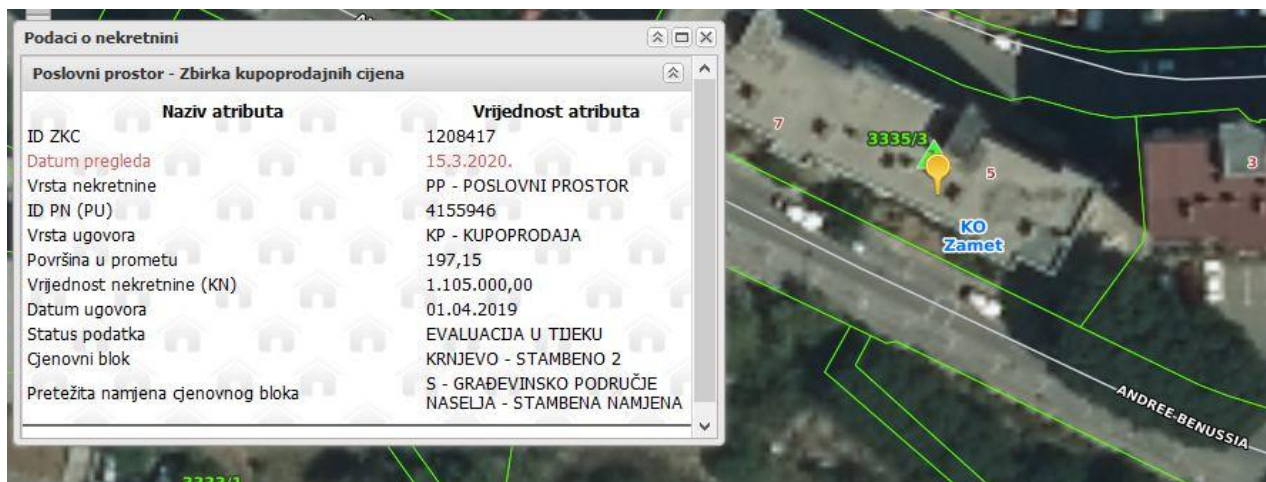
Usporedba 1 ID Nekretnine (ZKC) 1026356

Lokacija: Rijeka, Verdijeva 6
Datum ugovora: 23.5.2017 ICSN: 106,58
K.č.: 4732
K.o.: Stari grad
Površina (m²): 240,02
Cijena (€): 369.597,50 srednji tečaj HNB na dan transakcije 1€ = 7,444535
Cijena (€/m²): 1.539,86



Usporedba 2 ID Nekretnine (ZKC) 1208417

Lokacija: Rijeka, Maria Špilera 5
Datum ugovora: 1.4.2019 ICSN: 119,24
K.č.: 3335/3
K.o.: Zamet
Površina (m²): 197,15
Cijena (€): 149.740,87 srednji tečaj HNB na dan transakcije 1€ = 7,379415
Cijena (€/m²): 759,53



Usporedba 3 ID Nekretnine (PU) 1092726

Lokacija: Rijeka, V. Cara Emina 6a

Datum ugovora: 25.7.2017

ICSN: 105,46

K.č.: 3096/2

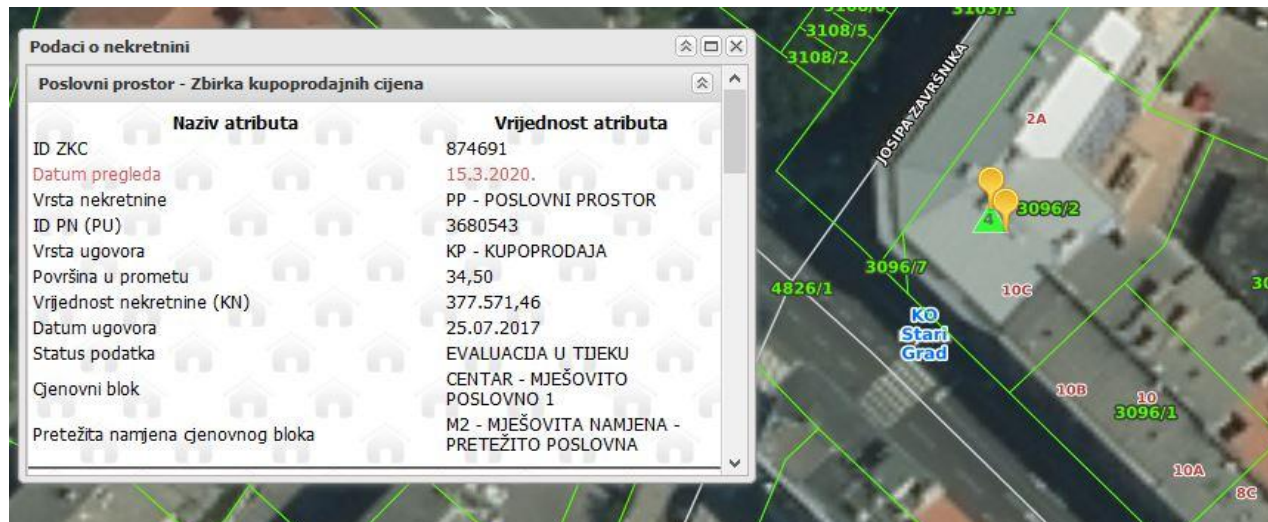
K.o.: Stari grad

Površina (m²): 34,50

Cijena (€): 50.991,80

srednji tečaj HNB na dan transakcije 1€ = 7,404552

Cijena (€/m²): 1.478,02




Trenutno aktualni indeks cijena za međuvremensko izjednačenje

ICSN: 118,05

8.2. Međuvremensko (intertemporalno) izjednačenje - prilagodba tržištu

Prikazane transakcije odnose se na usporedive nekretnine na okolnim lokacijama. Takve nekretnine će se, sukladno Pravilniku, prilagoditi promatranoj nekretnini međuvremenskim izjednačavanjem putem indeksa cijena stambenih nekretnina (ICSN) DZS-a i usporedbom njihovih poznatih svojstava kroz tablicu interkvalitativnog izjednačavanja. Pri tome se uzima u obzir činjenica da sva obilježja poredbenih nekretnina nisu u cijelosti poznata. Pretpostavka je da na poredbenim nekretninama nema neuknjiženih tereta, podzemnih objekata, ni drugih nepoznatih nedostataka i posebnih obilježja.

INDEKS CIJENA STAMBENIH NEKRETNINA*

 DRŽAVNI ZAVOD ZA STATISTIKU REPUBLIKE HRVATSKE CROATIAN BUREAU OF STATISTICS		Indeksi (Ø 2015. = 100) ²⁾ Indices (Ø 2015 = 100) ²⁾					
Godina Year	Tromjesečje Quarter	ukupno Total	novi stambeni objekti New dwellings	postojeći stambeni objekti Existing dwellings	Grad Zagreb City of Zagreb	Jadran Adriatic coast	Ostalo Other
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
	Q4	113,54	101,49	116,00	119,82	113,50	102,00
2019.	Q1	117,55	109,00	119,52	125,02	118,67	100,59
	Q2	120,60	106,55	123,40	131,15	119,24	102,24
	Q3	121,36	109,07	123,90	133,46	118,05	103,98

* izvor: www.dsz.hr

Lokacija	Kupoprodajna cijena	Bazni* indeks na dan sklapanja ugovora (A)	Bazni* indeks na dan vrednovanja (B)	Korekcijski faktor = (B)/(A)	Međuvremenski izjednačena cijena (€)	€/m ²
Rijeka, Verdijeve 6	369.597,50	106,58	118,05	1,1076	409.373,10	1.705,58
Rijeka, Maria Špilera 5	149.740,87	119,24		0,9900	148.246,47	751,95
Rijeka, V. Cara Emina 6a	50.991,80	105,46		1,1194	57.079,29	1.654,47

8.3. Interkvalitativno izjednačavanje (Pravilnik NN 105/15, Čl. 19.)

51000 Rijeka, Vukovarska 10a	Procjenjivana nekretnina 51000 Rijeka, Vukovarska 10a	Usporedba 1 Rijeka, Verdijeva 6	Usporedba 2 Rijeka, Maria Špilera 5	Usporedba 3 Rijeka, V. Cara Emina 6a
OSNOVNI ULAZNI PODACI				
Međuvremenski izjednačena cijena	--	409.373,10	148.246,47	57.079,29
Netto korisna površina	254,95	240,02	197,15	34,50
Cijena po metru kvadratnom	1.370,67	1.705,58	751,95	1.654,47
FIZIČKI ASPEKTI				
Starost	-	slično	slično	novije
Prilagodba	1,00	1,00	1,00	0,90
Prilagođena prodajna cijena po m²	1.315,52	1.705,58	751,95	1.489,03
Tehničko stanje	dobro	vanjski uvid	vanjski uvid	vanjski uvid
Prilagodba	1,00	1,00	1,00	1,00
Prilagođena prodajna cijena po m²	1.315,52	1.705,58	751,95	1.489,03
Lokacija	dobra	bolja	slična	slična
Prilagodba	1,00	0,65	1,00	1,00
Prilagođena prodajna cijena po m²	1.116,53	1.108,63	751,95	1.489,03
Veličina prostora	254,95	240,02	197,15	34,50
Prilagodba	1,00	1,00	0,95	0,70
Prilagođena prodajna cijena po m²	955,10	1.108,63	714,35	1.042,32
Atraktivnost nekretnine	prosječna	slična	slična	slična
Prilagodba	1,00	1,00	1,00	1,00
Prilagođena prodajna cijena po m²	955,10	1.108,63	714,35	1.042,32
Cestovni pristup i parkiranje	dobar	sličan	sličan	sličan
Prilagodba	1,00	1,00	1,00	1,00
Prilagođena prodajna cijena po m²	955,10	1.108,63	714,35	1.042,32
Pristup sredstvima javnog prijevoza	dobar	bolji	sličan	sličan
Prilagodba	1,00	0,95	1,00	1,00
Prilagođena prodajna cijena po m²	936,62	1.053,20	714,35	1.042,32
Komunalna infrastruktura	dobra	slična	slična	slična
Prilagodba	1,00	1,00	1,00	1,00
Prilagođena prodajna cijena po m²	936,62	1.053,20	714,35	1.042,32
Ostale prilagodbe				
Prilagodba	1,00	1,00	1,00	1,00
Prilagođena prodajna cijena po m²	936,62	1.053,20	714,35	1.042,32
Podudarnost poredbene i procjenjivane nekretnine (max. ±40%) :		-38%	-5%	-37%
Indikator vrijednosti	936,62	1.053,20	714,35	1.042,32

STATISTIČKA OBRADA I IZRAČUN:

Odstupanje od prosjeka:			-116,57	222,27	-105,70
Odstupanje od prosjeka u postotku:			12%	24%	11%
Kvadrat odstupanja:			13.590	49.404	11.172
Standardno odstupanje:	157,23	17%	zadovoljava	zadovoljava	zadovoljava
Dvostruko standard. odstupanje:	314,46	2-sigma	zadovoljava	zadovoljava	zadovoljava

Vrijednost nekretnine ukupno:	238.791,51 €
--------------------------------------	---------------------

9. Rekapitulacija procjene - Zaključak

Nakon provedenog izračuna vrijednosti nekretnine:

Poslovni prostor u prizemlju
na adresi: 51000 Rijeka, Vukovarska 10a
z.k.č.: 1738
k.o.: Rijeka
z.k.ul.: 5083
poduložak: 1 (E-1)

utvrđene su sljedeće vrijednosti:

Tržišna* vrijednost predmetne nekretnine (E-1) iznosi zaokruženo:

1.806.000,00 kn
239.000,00 €
937,00 €/m² NKP

1€ = 7,557363 kn

Napomena:

Ulazak u zgradu nije bio omogućen, te je pretpostavka iskazane tržišne vrijednosti nekretnine da tehničko stanje i funkcionalnost interijera nekretnine odgovara tehničkom stanju vanjskih, vidljivih dijelova građevine.

U iskazanoj tržišnoj vrijednosti nije sadržan porez na prijenos vlasništva.

Procjenitelj:

Dolores Krasulja, ing.građ.

stalni sudski vještak graditeljske struke
i procjene nekretnina

Izradila:

Franka Romčević Prgić mag.ing.aedif.



****Tržišna vrijednost je procijenjeni iznos za koji bi nekretnina mogla biti razmijenjena na dan procjene vrijednosti između zainteresiranog kupca i zainteresiranog prodavatelja, u transakciji pod tržišnim uvjetima, nakon odgovarajućeg marketinga, pri čemu je svaka strana bila dobro obaviještena, te postupila promišljeno i bez***

načinom. (Definicija Europske organizacije udruženja sudskih vještaka TEGoVA)

Zagreb, ožujak 2020. godine

10. Izjava o nepristranosti i neovisnosti

Procjena je izrađena uvidom u dokumentaciju koja se nalazi u prilogu ovog elaborata. Prilikom procjene korišteni su relevantni podaci za izradu ove procjene (portal eNekretnine Ministarstva graditeljstva i prostornog uređenja, izvanci iz zbirke kupoprodajnih cijena, interna baza ugovora o zakupu), internetske stranice: Katastarske uprave, Zemljišnoknjižnog odjela Općinskog suda. Vještak ne garantira niti snosi odgovornost za točnost podataka, iako su prema našim saznanjima isti točni. Utvrđeni iznos cijene zemljišta procijenili smo u skladu sa važećim zakonima, propisima i odredbama te pravilima struke.

Zadatak ovog elaborata nije uključio provedbu posebnih istraživanja predmetnog zemljišta iz aspekta: kontaminacije tla, ostataka ratnih djelovanja, arheoloških ostataka i sličnih elemenata koji bi utjecali na tržišnu vrijednost zemljišta.

Zadatak ovog elaborata nije uključio provedbu posebnih mjerenja zagađenja zraka i utjecaja buke u predmetnoj nekretnini i sličnih utjecaja koji bi utjecali na tržišnu vrijednost nekretnine.

Procjena tržišne vrijednosti zemljišta napravljena je pod pretpostavkom da na predmetnom zemljištu ne postoje elementi kontaminacije tla, ostataka ratnih djelovanja, arheoloških ostataka i sličnih elemenata.

Potvrđujemo da procjenitelj osobno kao i potpisnik ovog elaborata nema nikakve poslovne, pravne, vlasničke, suvlasničke ili slične interese na predmetnoj imovini, te da nema nikakve osobne interese vezane uz iznos procijenjene vrijednosti nekretnine.

Dolores Krasulja, ing.građ.

*stalni sudski vještak graditeljske struke
i procjene nekretnina*



Zagreb, ožujak 2020. godine

11. Prilozi

FOTOGRAFIJE





REPUBLIKA HRVATSKA

Općinski sud u Rijeci
ZEMLJIŠNOKNJIZNI ODJEL RIJEKA
Stanje na dan: 14.03.2020. 00:08

Verificirani ZK uložak

Katastarska općina: 999906, RIJEKA

Broj ZK uložka: 5083

Broj zadnjeg dnevnika: Z-32278/2019
Aktivne plombe:

ETAŽNO VLASNIŠTVO S ODREĐENIM OMJERIMA

IZVADAK IZ ZEMLJIŠNE KNJIGE

POSEBNI IZVADAK: SUVLASNIČKI UDIO REDNI BROJ: 1 (OSTALO KAO NEPOTREBNO IZOSTAVLJENO)

A

Posjedovnica
PRVI ODJELJAK

Rbr.	Broj zemljišta (kat. čestice)	Oznaka zemljišta	Površina			Primjedba
			jutro	čhv	m2	
1.	1738	UPRAVNA ZGRADA, LABORATORIJI, SKLADIŠTE I DVORIŠTE U UL. VUKOVARSKA 10 A			723	
		UKUPNO:			723	

B

Vlastovnica

Rbr.	Sadržaj upisa	Primjedba
1. Suvlasnički dio: 329/1000 ETAŽNO VLASNIŠTVO (E-1) POSLOVNI PROSTOR broj 1 u prizemlju, sastavljen od hodnika, 7 kancelarija, 3 spremišta, predprostora i 2 wc-a, ukupne površine 254,95 m2 (na nacrtu oslikan žutom bojom). W PROJEKT D. O. O. , RIJEKA, KREŠIMIROVA 10		
3.1	Zaprimljeno 02.11.2015. broj Z-14026/15 Na temelju čl. 84 a. st. 1 Zakona o zemljišnim knjigama na nekretnine upisane u AI zabilježuje se da je pokrenut ovršni postupak pod posl. br. Ovr-6471/2015 na prijedlog ovrhovoditelja DOGMA NEKRETNINE D.O.O. Po donošenju ovršnog rješenja u zemljišnoj knjizi će e pod ovim posl. brojem i prvenstvenim redom izvršiti upis.	
4.1	Zaprimljeno 08.01.2016. broj Z-324/16 Na temelju čl. 84 a. st. 1 Zakona o zemljišnim knjigama na nekretnine upisane u AI zabilježuje se da je pokrenut ovršni postupak pod posl. br. Ovr-59/2016 na prijedlog ovrhovoditelja DOGMA NEKRETNINE D.O.O. Po donošenju ovršnog rješenja u zemljišnoj knjizi će e pod ovim posl. brojem i prvenstvenim redom izvršiti upis.	ZABILJEŽBA PLOMBE
1.2	Zaprimljeno 07.04.2017.g. pod brojem Z-14386/2017 ZABILJEŽBA, OTVARANJE STEČAJNOG POSTUPKA, Na temelju rješenja Trgovačkog suda u Rijeci posl. br. 14 St-980/2016-10 od 06. travnja 2017.g. zabilježuje se da je otvoren stečajni postupak na nekretninama W PROJEKT d.o.o., OIB: 86902480844 ,Rijeka, Krešimirova 10, temeljem čl. 129 st. 2 Stečajnog zakona.	ZABILJEŽBA, STEČAJ na 1 (1.1)
1.3	Zaprimljeno 21.04.2017.g. pod brojem Z-16250/2017 ZABILJEŽBA, OTVARANJE STEČAJNOG POSTUPKA, ZAKLJUČAK TRGOVAČKOG SUDA U RIJECI POSL.BR. 14 ST-980/2016 20.04.2017	ZABILJEŽBA STEČAJNI POSTUPAK na 1 (4.1)

C

Teretovnica

Rbr.	Sadržaj upisa	Iznos	Primjedba
1. Na suvlasnički dio: 1 (329/1000)			
1.1	Zaprimljeno 24.07.2008. broj Z-11668/08 Na temelju sporazuma o osiguranju stjecanjem založnog prava na nekretnini od 24. srpnja 2008., solemniziran pod posl. br. Ov-28136/2008, uknjižuje se pravo zaloge na nekretninama upisanim u A, u iznosu od 350.000,00 EUR, u kunsjoj protuvrijednosti po srednjem tečaju vjerovnika važećem na dan dospijeca, s redovnom kamatom u visini mjesečnog EURIBOR plus marža u visini od 4,00 p.p. godišnje, promjenjiva, sa zakonskom zateznom kamatom određenom za odnose iz trgovačkih ugovora, koja u trenutku izdavanja ove isprave iznosi 17 % godišnje, promjenjiva, računajući od dana dospijeca pa do namirenja, te s ostalim pripadajućim kamatama, naknadama i troškovima sukladno Sporazumu o osiguranju stjecanjem založnog prava na nekretnine br. 08618010012, za korist:	350.000,00 EUR	
1.2	Zaprimljeno 14.11.2019.g. pod brojem Z-32278/2019 UKNJIŽBA, USTUPANJE ZALOŽNOG PRAVA, UGOVOR O PRIJENOSU 02.08.2019, pod posl. br. Z-11668/08, za korist: B2 KAPITAL D.O.O., OIB: 57509775367, RADNIČKA CESTA 41, 10000 ZAGREB		na 1.1
2. Na suvlasnički dio: 1 (329/1000)			
2.1	Zaprimljeno 25.01.2010. broj Z-1132/10 Na temelju sporazuma o osiguranju stjecanjem založnog prava na nekretnini br. 10618010002 od 21. siječnja 2010., solemniziran pod posl. br. Ov-1485/2010, uknjižuje se pravo zaloge na nekretninama upisanim u A, u iznosu od 311.111,09 EUR, u kunsjoj protuvrijednosti po srednjem tečaju vjerovnika važećem na dan dospijeca, s redovnom kamatom u visini mjesečnog EURIBOR plus marža u visini od 6,50 p.p. godišnje, promjenjiva, sa zakonskom zateznom kamatom određenom za odnose iz trgovačkih ugovora, koja u trenutku izdavanja ove isprave iznosi 17 % godišnje, promjenjiva, računajući od dana dospijeca pa do namirenja, te s ostalim pripadajućim kamatama, naknadama i troškovima sukladno Sporazumu o osiguranju stjecanjem založnog prava na nekretnine br. 10618010002, za korist:	311.111,09 EUR	
2.2	Zaprimljeno 14.11.2019.g. pod brojem Z-32278/2019 UKNJIŽBA, USTUPANJE ZALOŽNOG PRAVA, UGOVOR O PRIJENOSU 02.08.2019, pod posl. br. Z-1132/10, za korist: B2 KAPITAL D.O.O., OIB: 57509775367, RADNIČKA CESTA 41, 10000 ZAGREB		na 2.1
3. Na suvlasnički dio: 1 (329/1000)			
3.1	Zaprimljeno 12.08.2011. broj Z-11898/11 Na temelju Sporazuma o osiguranju zasnivanjem založnog prava na nekretnini broj 11618010012 od 11. kolovoza 2011., solemniziran pod posl. br. OV-20286/2011, uknjižuje se pravo zaloge na nekretninama upisanim u A, za iznos od 81.000,00 EUR, u kunsjoj protuvrijednosti po srednjem tečaju vjerovnika važećem na dan dospijeca, s redovnom kamatom u visini 1-mjesečnog EURIBOR-a plus kamatna marža u visini od 6.40 postotna poena godišnje, promjenjiva u skladu s Odlukom vjerovnika, sa zakonskom zateznom kamatom određenom za odnose iz trgovačkih ugovora, koja u trenutku izdavanja ove isprave iznosi 15,00 % godišnje, promjenjiva, odnosno redovnom kamatom ako je ista viša od zakonske zatezne kamate, računajući od dana dospijeca pa do namirenja, te s ostalim pripadajućim kamatama, naknadama i troškovima sukladno Sporazumu, za korist:	81.000,00 EUR	
3.2	Zaprimljeno 14.11.2019.g. pod brojem Z-32278/2019 UKNJIŽBA, USTUPANJE ZALOŽNOG PRAVA, UGOVOR O PRIJENOSU 02.08.2019, pod posl. br. Z-11898/11, za korist: B2 KAPITAL D.O.O., OIB: 57509775367, RADNIČKA CESTA 41, 10000 ZAGREB		na 3.1

IZVADAK IZ ZEMLJIŠNE KNJIGE

Verificirani ZK uložak

Katastarska općina: 999906, RIJEKA

Broj ZK uložka: 5083

ETAŽNO VLASNIŠTVO S ODREĐENIM OMJERIMA

POSEBNI IZVADAK

C

Teretovnica

Rbr.	Sadržaj upisa	Iznos	Primjedba
4. Na suvlasnički dio: 1 (329/1000)			
4.2	Zaprimljeno 31.08.2015. broj Z-10896/15, Z-5071/15 Na temelju rješenja o osiguranju Općinskog suda u Rijeci posl. br. OVR-3695/15 od 26. kolovoza 2015. uknjižuje se ovršno pravo zalog na nekretninama upisanim u A, u prvenstvenom redu pod posl. br. Z-5071/15. u iznosu od 185.498,64 kn uvećano za iznos tražbine sa zakonskom zateznom kamatom i ostalim troškovima sukladno citiranoj ispravi, za korist: REPUBLIKA HRVATSKA	185.498,64 KN	
5. Na suvlasnički dio: 1 (329/1000)			
5.3	Zaprimljeno 23.10.2015. broj Z-13554/15, Z-6238/15 Na temelju rješenja o ovrši Općinskog suda u Rijeci posl.br. OVR-4132/15 od 21. listopada 2015.g., zabilježuje se ovrha na prvenstvenom redu pod posl.br. Z-6238/15, na nekretninama upisanim u A, utvrđenjem vrijednosti nekretnine, njenom prodajom te namirenjem ovrhovoditelja Raiffeisenbank Austria d.d. iz novčanog iznosa dobivenog prodajom.		
6. Na suvlasnički dio: 1 (329/1000)			
6.1	Zaprimljeno 18.05.2016.g. pod brojem Z-8036/2016 ZABILJEŽBA, OVRHA, RJEŠENJE O OVRSI OVR-6471/15 16.05.2016, Zabilježuje se ovrha na nekretninama upisanim u odjeljku A, utvrđenjem vrijednosti nekretnine, njenom prodajom i namirenjem ovrhovoditelja(Dogma nekretnine d.o.o.OIB:00335331932) iz iznosa dobivenog prodajom.		ZABILJEŽBA OVRHE, VEZA Z-14026/15 vezano uz B 1 (1.1)
8. Na suvlasnički dio: 1 (329/1000)			
8.1	Zaprimljeno 24.04.2017.g. pod brojem Z-16455/2017 ZABILJEŽBA, POKRETANJE POSTUPKA, PRIJEDLOG 24.04.2017, prijedlog za ovrhu od 13. travnja 2017, PODNESAK od 23. svibnja 2017., sukladno čl. 84. a, zabilježuje se da je pokrenut ovršni postupak koji se vodi kod Općinskog suda u Rijeci pod posl.br. Ovr-3009/17, ovrhovoditelja DOGMA NEKRETNINE d.o.o. Rijeka i ovršenika W- PROJEKT d.o.o. Rijeka.		ZABILJEŽBA vezano uz B 1 (1.1)
9. Na suvlasnički dio: 1 (329/1000)			
9.1	Zaprimljeno 27.07.2017.g. pod brojem Z-30002/2017 ZABILJEŽBA, OVRHA, RJEŠENJE O OVRSI OVR-3009/2017 14.07.2017, zabilježuje se ovrha utvrđenjem vrijednosti navedene nekretnine ,njezinom prodajom i namirenjem ovrhovoditelja iz novčanog iznosa dobivenog prodajom		OVRHA vezano uz B 1 (1.1)

Potvrđuje se da ovaj izvadak odgovara stanju zemljišne knjige na datum 14.03.2020.



REPUBLIKA HRVATSKA
DRŽAVNA GEODETSKA UPRAVA
PODRUČNI URED ZA KATASTAR RIJEKA

NESLUŽBENA VERZIJA

K.o. STARI GRAD, 324779
k.č. br.: 2067

IZVOD IZ KATASTARSKOG PLANA

Približno mjerilo ispisa 1: 1000
Izvorno mjerilo plana 1:1000



Datum ispisa: 14.03.2020