

CENTURIO d.o.o.

51 000 Rijeka,
Ive Marinkovića 12
OIB:48823783282
tel: 051-330 043; 051-330 414
mob: 091 485 78 44
e-mail: centurio.ri@gmail.com

PROCJEMBENI ELABORAT

ELABORAT : Procjena tržišne vrijednosti nekretnine – poslovni prostor – uredski prostor na prvom katu, u Crikvenici, Glagoljaška 1

BROJ ELABORATA: 009/2023

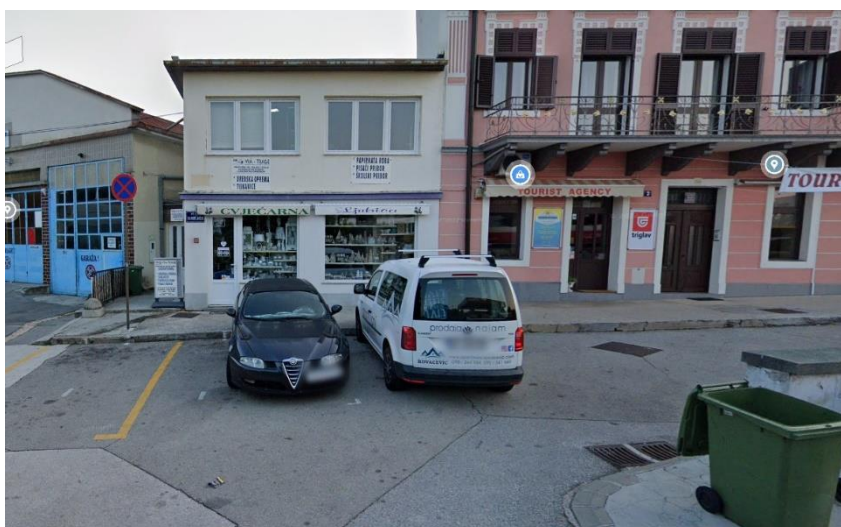
NEKRETNINA: Poslovni prostor na 1.katu poslovne zgrade u Crikvenici, Glagoljaška 1, sagrađena na k.č. 1401/2, k.o. CRIKVENICA

NARUČITELJ: ZANATOPREMA ZZ Rijeka,
Vukovarska 7A,
OIB: 41617767619 ,

DATUM: 03.12.2023.

PROCJENITELJ: ZORAN DRAGIN, ing.građ.

**UKUPNA PROCIJENJENA
VRIJEDNOSTI NEKRETNINE:** **93.000,00 €**



Sadržaj:

Opći dio:

- Izvod iz sudskog registra
- Rješenje sudskog vještaka i procjenitelja

1 Sažetak.....	3
2 Predmet utvrđivanja tržišne vrijednosti.....	4
2.1. Opći podaci o procjenjivanoj nekretni.....	4
2.2 Položaj nekretnine.....	5
2.3 Stanje u zemljišnoj knjizi.....	6
2.4 Katastarsko stanje.....	8
2.5. Nalaz.....	8
2.6 Iskaz površina.....	11
3 Načela za utvrđivanje tržišne vrijednosti nekretnina.....	12
3.1 Opći vrijednosni odnosi na tržištu nekretnina.....	12
3.1.1 Gospodarsko stanje.....	12
3.1.2 Tržište nekretnina na području Jadrana.....	13
4 Procjena vrijednosti nekretnine.....	15
4.1 Utvrđivanje kakvoće procjenjivane nekretnine.....	16
4.2 Obrazloženje za odabir metode	19
4.3 Poredbena metoda.....	20
4.3.1 Zbirka kupoprodajnih ugovora.....	21
4.3.2. Ukupna tržišna vrijednost nekretnine.....	25
4.3.3 Indeksi cijena stambenih nekretnina	26
4.3.4 Koeficijent povoljnosti prostora.....	27
5 Rekapitulacija.....	30
6 Izjava vještaka.....	31
7 fotodokumentacija.....	32
8. prilozi	
○ fotodokumentacija	
○ e-izvadak iz zemljišne knjige	
○ e-kopija katastarskog plana	

1 SAŽETAK

Zadatak:

Potrebno je izraditi eleborat tržišne vrijednosti nekretnine – poslovnog prostora na 1. katu poslovne zgrade u Crikvenici, sagrađene na kč. 1401/2, upisano u k.o. CRIKVENICA, zemljišna čestica 5325/3, Zk.ul. broj 4335, dan vrednovanja 03.12.2023. i dan kakvoće 03.12.2023. godine.

Zahtjev:

Temeljem narudžbe Naručitelja ZZ ZANATOPREMA Rijeka, Vukovarska 7A, od 24.studenog 2023. godine, izvršio sam procjenu tržišne vrijednosti poslovnog na 1. katu poslovne zgrade u Crikvenici, sagrađene na kč. 1401/2, upisano u k.o. CRIKVENICA, zemljišna čestica 5325/3, Zk.ul. broj 4335, , dana 04. prosinca 2023. godine.

Naručitelj:	ZANATOPREMA RIJEKA, Vukovarska 7A, OIB: 41617767619
Nekretnina:	Uredski prostor na 1. katu poslovne zgrade u Crikvenici, Glagoljaška 1
Svrha procjene:	Procjena tržišne vrijednosti nekretnine
Datum pregleda nekretnine:	04.12.2023.
Dan kakvoće:	04.12.2023.
Dan vrednovanja:	04.12.2023.
Procjenitelj:	ZORAN DRAGIN, ing.građ., Stalni sudski vještak za graditeljstvo i procjenu nekretnina, (4Su.-612/2016) CENTURIO d.o.o. Rijeka, I.Marinkovića 12

Ukupna procijenjena tržišna vrijednost nekretnine:	93.000,00 €
---	--------------------

Procjena tržišne vrijednosti nekretnine izrađena je u skladu sa Zakonom o procjeni vrijednosti nekretnina (NN 78/2015) i Pravilnikom o metodama procjene vrijednosti nekretnina (NN 105/2015) te ostalim relevantnim propisima i zakonima iz područja graditeljstva i procjene nekretnina na području Republike Hrvatske.

U Rijeci, 04. prosinca 2023. godine

2 PREDMET UTVRĐIVANJA TRŽIŠNE VRIJEDNOSTI POSLOVNOG PROSTORA

2.1. OPĆI PODACI O PROCENJIVANOJ NEKRETNINI

Nekretnina:	Uredski na 1. katu poslovne zgrade u Crikvenici, Glagoljaška 1 u ukupnoj netto površini od 68,45 m ²
Županija:	PRIMORSKO GORANSKA ŽUPANIJA
Lokacija:	Crikvenica, Glagoljaška 1
Općinski sud:	CRIKVENICA
Zemljišno-knjižni odjel:	CRIKVENICA
Z.k.ul:	4335
Podul:	-
Z.k.čest:	5325/3
K.o.:	CRIKVENICA
Katastarska čest:	1401/2
K.o.	CRIKVENICA
Pl. br.:	-
Broj posjedovnog lista:	1602
Površina ureda:	68,45 m ²
Teret:	Tereta upisan u Izvadak iz zemljišne knjige
Vlasnik:	ZANATOPREMA RIJEKA, Vukovarska 7A, OIB: 41617767619
Svrha :	VLASTITE POTREBE

Osnovica za vrednovanje nekretnine: TRŽIŠNA VRIJEDNOST NEKRETNINE KOJA SE UTVRĐUJE PREMA PROPISANIM METODAMA ZA PROCIJENU VRIJEDNOSTI NEKRETNINA

Podaci o ovlaštenom sudskom vještaku i procjenitelju:

Ovlaštena Pravna osoba:

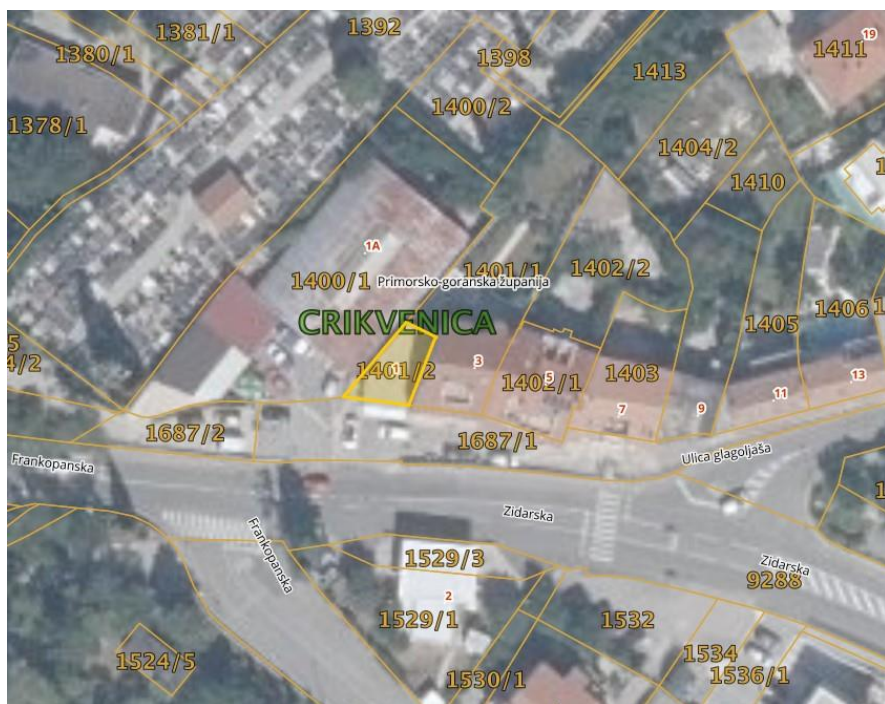
CENTURIO d.o.o. Rijeka, - sudska vještačenja za područje građevinarstva i za procjenu nekretnina

Imenovana osoba u pravnoj osobi:

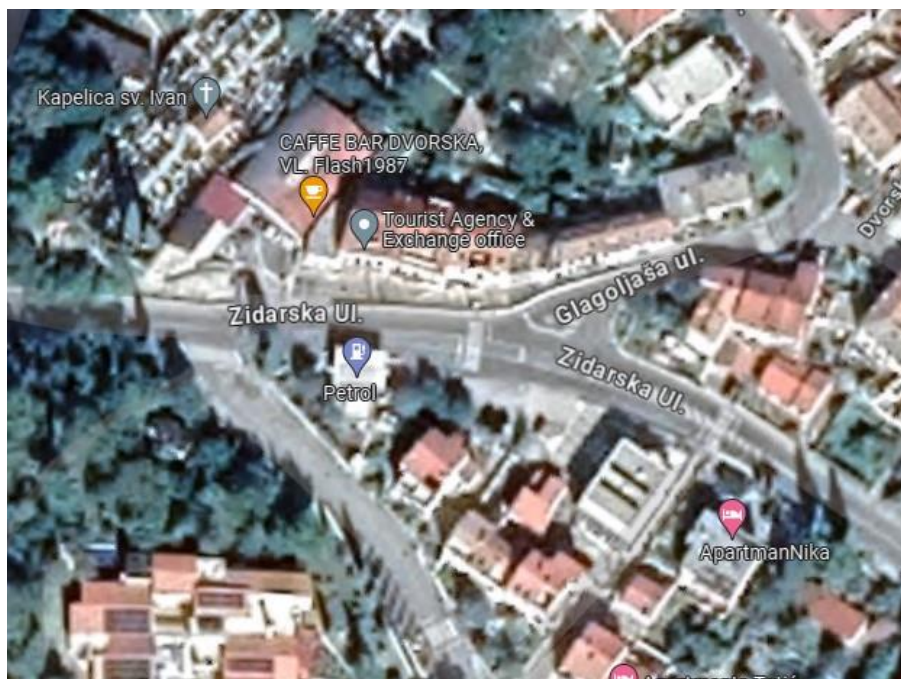
Zoran Dragin, ing.građ.-stalni sudski vještak i za procjenu nekretnina
(reg.br: 4 Su-532/2020-8)

2.2 POLOŽAJ NEKRETNINE

LOKACIJA – Primorsko goranska županija Crikvenica, Glagoljaška 1



prikaz lokacije satelitskom snimkom



2.3 STANJE U ZEMLJIŠNOJ KNJZI

Sastavni dio ovog elaborata su i neslužbene kopije e-izvadka iz zemljišnih knjiga za gruntovnu čestice z.k.č. 5325/3, z.k.ul.broj 4335; k.o. CRIKVENICA, koja odgovara katastarskoj čestici k.č. 1401/2, k.o. CRIKVENICA, na kojoj je sagrađena predmetna nekretnina.



REPUBLIKA HRVATSKA

Općinski sud u Crikvenici
ZEMLJIŠNOKNJŽNI ODJEL CRIKVENICA
Stanje na dan: 27.11.2023. 18:26

Katastarska općina: 302597, CRIKVENICA

Broj zadnjeg dnevnika: Z-10755/2023
Aktivne plombe:

NESLUŽBENA KOPIJA

Verificirani ZK uložak

Broj ZK uložka: 4335

ETAŽNO VLASNIŠTVO S ODREĐENIM OMJERIMA

IZVADAK IZ ZEMLJIŠNE KNJIGE

A

Posjedovnica PRVI ODJELJAK

Rbr.	Broj zemljišta (kat. čestice)	Oznaka zemljišta	Površina			Primjedba
			jutro	čhv	m2	
1.	5325/3	POSLOVNA ZGRADA SA PREDPROSTOROM		24		
		UKUPNO:		24		

B

Vlastovnica

Rbr.	Sadržaj upisa	Primjedba
1.	Suvlasnički dio: 1/2 ETAŽNO VLASNIŠTVO (E-1) Prizemlje: Poslovni prostor - prodavaona sa skladištem u pov. od 67,60 m2 IKARPLAST D.O.O., OIB: 3114792187, CRIKVENICA, KOTORSKA B.B.	POD. UL 746
2.	Suvlasnički dio: 1/2 ETAŽNO VLASNIŠTVO (E-2) Prvi kat: Poslovni prostor koji se sastoji od poslovnog ulaza u prizemlju, stubišta od prizemlja do kata, hodnika, tri kancelarije, sanitarnog čvora i čajne kuhinje u pov. od 68,45 m2 ZANATOPREMA U STEČAJU, OIB: 41617767619, VUKOVARSKA 7A, 51000 RIJEKA	POD. UL 747
2.2	Zaprimljeno 08.10.2020.g. pod brojem Z-12787/2020 ZABILJEŽBA, RJEŠENJE TRGOVAČKOG SUDA U RIJECI POSL.BR. ST-209/2020 08.10.2020, otvaranja predstečajnog postupka	na 2 (1.1)
2.3	Zaprimljeno 25.10.2021.g. pod brojem Z-16508/2021 ZABILJEŽBA, ODBIJENI PRIJEDLOG, Zanatopreme, OIB: 41617767619, Vukovarska 7a, Rijeka radi brisanja zabilježbe otvaranja predstečajnog postupka.	na 2 (2.2)

C

Teretovnica

Rbr.	Sadržaj upisa	Iznos	Primjedba
4.	Na suvlasnički dio: 2 (1/2)		

IZVADAK IZ ZEMLJIŠNE KNJIGE

Katastarska općina: 302597, CRIKVENICA

Verificirani ZK uložak

Broj ZK uložka: 4335

ETAŽNO VLASNIŠTVO S ODREĐENIM OMJERIMA

C
Teretovnica

Rbr.	Sadržaj upisa	Iznos	Primjedba
4.1	Zaprimljeno 05.02.2016. broj Z-409/16 Na temelju Ugovora o okvirnom iznosu zaduženja i osiguranju br. OU113621 od 13. siječnja 2016. godine, - uknjižuje se založno pravo na nekretninama Zanatoprema zanatska zadruge Rijeka u A, u iznosu od 270.000,00 EUR u kunsjoj protivvrijednosti po srednjem tečaju banke uvećano za ugovorne kamate, kamate korisnika garancije, zatezne kamate, eventualne tečajne razlike, te provizije naknade i troškove prisilne naplate za korist: ERSTE&STEIERMÄRKISCHE BANK D.D., OIB: 23057039320, JADRANSKI TRG 3A, 51000 RIJEKA	270.000,00 EUR	
5. Na suvlasnički dio: 2 (1/2)			
5.1	Zaprimljeno 29.04.2019.g. pod brojem Z-5812/2019 UKNJIŽBA, ZALOŽNO PRAVO, SPORAZUM O OSIGURANJU NOVČANE TRAŽBINE ZASNIVANJEM ZALOŽNOG PRAVA (HIPOTEKE) NA NEKRETNINI 02.04.2019, u iznosu od 121.233,50 HRK, sa svim zateznim kamatama, naknadama, troškovima kako je određeno ugovorom i svim mogućim dodacima navedenom ugovoru te ostalim troškovima sukladno odlukama Banke ERSTE&STEIERMÄRKISCHE BANK D.D., OIB: 23057039320, JADRANSKI TRG 3A, 51000 RIJEKA	121.233,50 HRK	vezano uz B 2 (1.1)
6. Na suvlasnički dio: 2 (1/2)			
6.1	Zaprimljeno 29.09.2020.g. pod brojem Z-12164/2020 ZABILJEŽBA, POKRETANJE POSTUPKA, PRIJEDLOG ZA OVRHU NA NEKRETNINI OVRŠENIKA NA TEMELJU OVRŠNE ISPRAVE 25.09.2020, pokretanja ovršnog postupka pod posl.br. Ovr-300/2020 radi naplate novčane tražbine ovrhovoditelja Hoti d.o.o., OIB: 15339513001, Dujmići 24, Kostrena		vezano uz B 2 (1.1)
7. Na suvlasnički dio: 2 (1/2)			
7.1	Zaprimljeno 10.08.2021.g. pod brojem Z-11946/2021 UKNJIŽBA, ZALOŽNO PRAVO, RJEŠENJE POSL.BR. OVR-299/2020 29.07.2021, u iznosu od 1.115.990,39 kn s pripadajućim zateznim kamatama kao i eventualnih troškova	1.115.990,39 KN	vezano uz B 2 (1.1)
7.2	Zaprimljeno 10.08.2021.g. pod brojem Z-11946/2021 ZABILJEŽBA, OVRŠIVOST TRAŽBINE		na 7.1
7.3	Zaprimljeno 10.08.2021.g. pod brojem Z-11946/2021 ZABILJEŽBA, uknjižba založnog prava i zabilježba ovršivosti tražbine imaju učinak da se ovrha na tim nekretninama smije provesti i prema trećoj osobi koja je tu nekretninu kasnije stekla		na 7.1
7.5	Zaprimljeno 19.07.2023.g. pod brojem Z-10755/2023 UKNJIŽBA, USTUPANJE ZALOŽNOG PRAVA, UGOVOR O CESIJI 04.07.2023 B2 KAPITAL D.O.O., OIB: 57509775367, RADNIČKA CESTA 41, ZAGREB		na 7.1
8. Na suvlasnički dio: 2 (1/2)			
8.1	Zaprimljeno 16.02.2022.g. pod brojem Z-2242/2022 UKNJIŽBA, ZALOŽNO PRAVO, SPORAZUM O OSNIVANJU ZALOŽNOG PRAVA NA NEKRETNINAMA 04.02.2022, u ukupnom iznosu od 110.168,36 HRK (stodesettisuća stošezdesetiosam kuna i tridesetšest lipa), za korist: EFFECTUS D.O.O., OIB: 36523098396, AUGUSTA ŠENOE 7, 43000 BJELOVAR	110.168,36 HRK	vezano uz B 2 (1.1)
9. Na suvlasnički dio: 2 (1/2)			

IZVADAK IZ ZEMLJIŠNE KNJIGE

Katastarska općina: 302597, CRIKVENICA

Verificirani ZK uložak

Broj ZK uložka: 4335

ETAŽNO VLASNIŠTVO S ODREĐENIM OMJERIMA

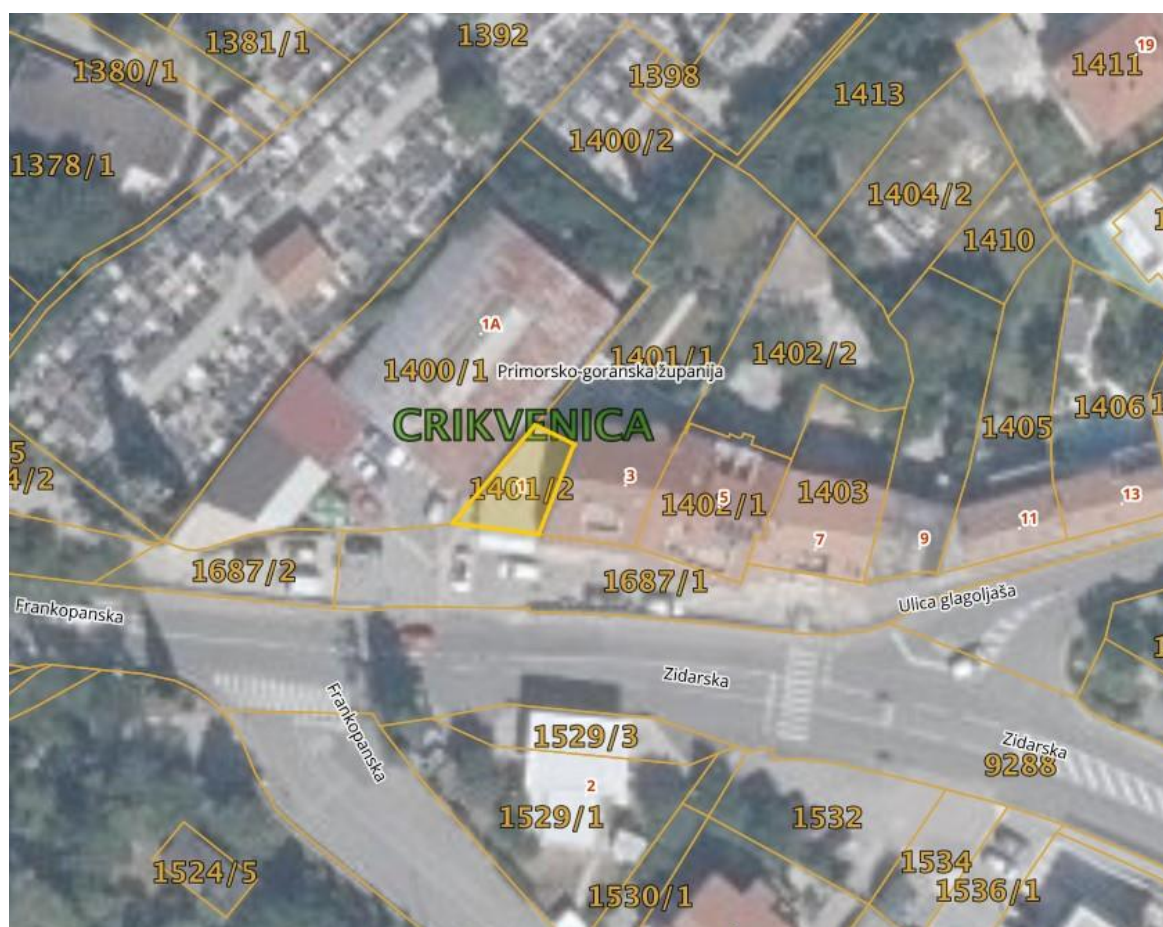
C

Teretovnica

Rbr.	Sadržaj upisa	Iznos	Primjedba
9.1	Zaprimljeno 22.02.2022.g. pod brojem Z-2603/2022 ZABILJEŽBA, RJEŠENJE OPĆINSKOG SUDA U RIJECI, STALNA SLUŽBA U OPATIJI, POSLOVNI BROJ Z-4856/2022 17.02.2022, da je hipoteka na nekretninama Zanatopreme zanatske zadruge, Rijeka, Vukovarska 7/5, na kč.br. 154/2 u zk.ul. 1602 k.o. Matulji, uknjižena kao glavni uložak		vezano uz B 2 (1.1)

Potvrđuje se da ovaj izvadak odgovara stanju zemljišne knjige na datum 27.11.2023.

2.4 STANJE NA KATASTRU



2.5 NALAZ

Na zahtjev tvrtke ZZ ZANATOPREMA Rijeka, Vukovarska 7 A, potrebno je izraditi procijenu vrijednosti nekretnine – u naravi jedan poslovni prostor na 1. katu poslovne zgrade u Crikvenici, Glagoljaška 1, sve upisano u zemljišnu knjigu, gruntovna čestica k.č. 5325/3, z.k.ul.broj 4335; k.o. CRIKVENICA.

Kao dan vrednovanja procjene nekretnine određen je **03.prosinca 2023. godine**, koji je isti kao i dan kakvoće (stanja) nekretnine koje je mjerodavno za procjenu.

U izraženoj vrijednosti nisu uključeni porezi na promet nekretnina.

Preuzeta obveza pretpostavlja izradu procjembenog elaborata temeljem pregleda predočene dokumentacije i očevida u stvarno stanje nekretnina na licu mjesta 03. prosinca 2023. godine.

Ovom procjenom vrijednosti utvrđuje se:

TRŽIŠNA vrijednost nekretnine – POSLOVNI PROSTOR, na prvom katu poslovne zgrade u Crikvenici, Glagoljaška 1, koji se sastoji od ulaza u prizemlju, stubišta od prizemlja do kata, hodnika, tri kancelarije, sanitarnog čvora i čajne kuhinje u pov. od 68,45 m², na dan vrednovanja procjene.

Procjembeni elaborat služiti će Naručitelju kao podloga i orijentacija za utvrđivanje tržišne vrijednosti nekretnina, za potrebe bilo kakvih pravno financijskih radnji, koje pretpostavljaju prethodnu izradu procjene vrijednosti nekretnina.

Nekretnina (predmet procjene), se nalazi unutar užeg gradskog centra Crikvenice, Glagoljaška 1, koji karakterizira poslovna i stambena izgradnja s pratećim uslužnim i poslovnim sadržajima u neposrednom okruženju, koje je integrirano neposredno uz gradsku mrežu komunalne infrastrukture.

Lokacijski je dobro pozicionirano s obzirom na prometnu dostupnost, pristup vozilom je moguće do same zgrade preko prometnice unutar naselja, Glagoljaška 1. Lokaciju karakterizira niska izloženost utjecajima zagađenosti i niska izloženosti buke, karakteristična za ovakvu vrstu lokacije.

Poslovna zgrada u kojoj je smješten uredski prostor na katu, izgrađena je **2005. godine**.

Poslovni prostor sastoji se od ulaza u prizemlju, stubišta od prizemlja do kata, hodnika, tri kancelarije, sanitarnog čvora i čajne kuhinje, sveukupne korisne površine poslovnog prostora 68,45 m².

Zgrada je sagrađena kao monolitna, samostojeća sastavljena od AB stupova i greda a fasadni zidovi su zidani blok opekom debljine zidanja 30 cm. Krovna konstrukcija je monolitna AB ploča debljine 16 cm, izvedena kao ravni krov s potrebnim izolacijama (hidro i toplinska).

Završna obloga podova su keramičke pločice.

Poslovni prostori spojeni su na vanjske vodove el.mreže, vodovod i kanalizaciju.

Stolarija unutarnja je drvena, puna, vanjska stolarija je od PVC profila sa prekinutim toplinskim mostom, ostakljena IZO staklom, debljine 4+12+4 mm.

Horizontalni i vertikalni oluci za odvodnju oborinske vode sa krova su od pocinčanog lima , , potrebnih razvijenih širina, koji se upuštaju u okolini teren.

Godina gradnje građevine:	2005. god.
Godina zadnje adaptacije:	-
Namjena objekta:	poslovna zgrada
Katnost objekta:	prizemlje i kat , P+1
Orientacija poslovnog prostora:	dvostrana, jug - sjever

KONSTRUKCIJA I:

Temelji:	betonski trakasti temelji
Hidroizolacija:	izvedena
Zidovi nosivi:	Cigleni blokovi debljine 29 cm s završnom oblogom
Zidovi pregradni:	šuplja pregradna cigla, debljine zidanja do 12 cm, ili gips kartonski na limenoj podkonstrukciji debljine 12 cm
Stropna konstrukcija:	Polumontažna fert + AB tlačna ploča debljine 20 cm
Krovna konstrukcija:	ravni krov sa izvedenim slojevima hidro i toplinske izolacije
Seizmičko osiguranje:	izvedeno,

KONSTRUKCIJA II:

Izolacije:	Izvedena
Limarija:	pocinčani lim deb. 0,55 mm raznih potrebnih razvijenih širina,
Vanjska stolarija:	PVC profili s bez prekinutog toplinskog mosta, ostakljena IZO staklom debljine 4+12+4 mm,

ZAVRŠNI RADOVI:

Unutranja stolarija:	drvena vrata i dovratnici; puna i ostakljena,
Obrada zidova:	ožbukani i oličeni
Stropovi:	Spušteni strop od GK ploča oličeni
Podne obloge:	Keramičke pločice, parket
Fasada:	Ožbukana s završnim slojem

INSTALACIJE:

Elektrika:	priključak na NN mrežu, razvod rasvjete i snage,
Telefon:	uvodena je telefonska instalacija, priključak na međumjesnu mrežu je izvršen,
Plin:	instalacija nije izvedena, priključak na gradsku mrežu nije izveden,
Antenski sustav:	izveden
Dovod vode:	instalacija je izvedena, priključak na gradsku mrežu je izveden,
Odvod vode:	instalacija je izvedena, priključak na gradski kolektor je izveden,
Vlažnost:	Nije primjećena
Utjecaj buke Prilog 6. Pravilnika:	dan 45-50, noć 35-40 dB; /povremeno/ograničeno/
Grijanje:	Klima uređaj
Hlađenje:	Klima uređaj
Visina:	280 cm
Utjecaj zagađenja zraka Prilog 7. Pravilnika:	nizak <10%
Praktičnost poslovnog prostora:	Primjenjena za uredski prostor
Održavanje poslovnog prostora :	svi prostori su u funkciji
OVK:	120 godina
Legalitet:	Nije dostavljena na uvid
Energetski certifikat:	Nije dostavljena na uvid
Energetski razred :	-
posebne napomene:	nema
KVALITETA RADOVA:	prosječna

2.6 ISKAZ POVRŠINA

Obračunska površina objekata koja će biti osnova kod izračuna ove procjene, izvršena je prema vlastitoj izmjeri u naravi i korekciji sa odgovarajućim koeficijentima, sukladno Pravilniku o procjeni nekretnina (Prilog 1), i normi HRN ISO 9836:2011

red.broj	OPIS PROSTORA	POVRŠINA (m ²)
UREDSKI PROSTOR NA 1. KATU		
1	HODNIK 1	6,00
2	HODNIK 2	3,38
3	WC	2,41
4	PREDPROSTOR	3,81
5	URED 1	11,69
6	URED 2	15,29
7	URED 3	15,62
8	ČAJNA KUHINJA	10,25
UKUPNO		68,45

3. NAČELA ZA UTVRĐIVANJE TRŽIŠNE VRIJEDNOSTI NEKRETNINA

3.1 OPĆI VRIJEDNOSNI ODNOSI NA TRŽIŠTU NEKRETNINA

3.1.1 GOSPODARSKO STANJE

Gospodarsko stanje može se lako opisati i prikazati CEIZ indeksom. Koincidentni ekonomski indikator – CEIZ indeks – je mjesečni složeni indikator poslovnog ciklusa razvijen na Ekonomskom institutu, Zagreb. Njegova je svrha da pruži pravovremenu informaciju o trenutnom stanju poslovnoga ciklusa, zbog čega se vrijednost CEIZ indeksa mijenja istovremeno s promjenama poslovnoga ciklusa. CEIZ indeks je izrađen primjenom modela dinamičkih faktora i Markovljevog modela promjene režima. Metodološki detalji ocjene CEIZ indeksa opisani su u znanstvenom radu: Rašić Bakarić, Ivana, Marina Tkalec i Maruška Vizek, 2016, Uporabna vrijednost CEIZ indeksa je višestruka. Kao prvo, CEIZ indeks je jednobrojčani pokazatelj poslovnog ciklusa koji sadrži informacije koje bi inače trebalo prikupljati analizom velikog broja različitih ekonomskih serija. Drugo, za razliku od vremenske serije tromjesečnog BDP-a, CEIZ indeks daje mjesečnu ocjenu stanja gospodarstva pružajući na taj način preciznije informacije o promjenama koje se odvijaju tijekom kraćeg vremenskoga razdoblja. Treće, CEIZ indeks je dostupan jedan do tri mjeseca prije objave podataka o tromjesečnom BDP-u, zbog čega nositelji ekonomskih politika i zainteresirana javnost mogu pravovremeno pratiti gospodarska kretanja. Indeks se tumači tako da pozitivne vrijednosti predstavljaju gospodarski rast, a negativne smanjenje ekonomske aktivnosti, odnosno recesiju.

U srpnju 2023. CEIZ indeks ostvario je smanjenje vrijednosti od 0,09 indeksnih bodova u odnosu na lipanj 2023. Istovremeno, u odnosu na srpanj 2022., vrijednost indeksa se povećala za 0,3 indeksna boda. Ako promatramo ponašanje pojedinih komponenti indeksa, veću sezonalnu vrijednost u srpnju 2023. u odnosu na prethodni mjesec bilježe samo prihodi Državnog proračuna od poreza na dodanu vrijednost, dok broj dolazaka turista, obujam industrijske proizvodnje i promet u trgovini na malo ostvaruju smanjenje sezonalne vrijednosti.

Opisano kretanje indeksa sugerira da ekonomska aktivnost mjerena godišnjom stopom promjene BDP-a u trećem tromjesečju 2023. u odnosu na isto tromjesečje 2022. i dalje bilježi stopu rasta, koja je na temelju kretanja indeksa procijenjena na 2,3 posto. Istovremeno, ekonomska aktivnost na samom početku trećeg tromjesečja 2023. u odnosu na drugo tromjesečje 2023. iskazuje trend stagnacije. Na temelju kretanja indeksa procjenjuje se da će se BDP u trećem tromjesečju 2023. u odnosu na prethodno tromjesečje smanjiti za 0,01 posto. Za precizniju ocjenu kretanja poslovnog ciklusa u trećem tromjesečju 2023. treba pričekati objavu vrijednosti indeksa za kolovoz i rujan 2023.

CEIZ indeks



Izvor: Ekonomski institut, Zagreb

Realni BDP

Postotna promjena u odnosu na isto razdoblje prethodne godine.



Izvor: Ekonomski institut, Zagreb

3.1.2 TRŽIŠTE NEKRETNINA NA PODRUČJU HRVATSKE

Kretanje tržišta nekretnina, možemo lijepo pratiti na tjednoj mjesečnoj i godišnjoj razini i to za područje Zagreba, ostaka Hrvatske i područje Jadrana.

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

U drugoj polovici 2022. godine nastavljaju se trendovi rasta realiziranih cijena iz prve polovice godine. Ipak po nižim stopama. Optimizam vlasnika je sve veći suprotno očekivanjima usporavanja globalne ekonomije, pa tražene cijene rastu po bitnoj većoj stopi nego realizirane. Sve to ukazuje na moguću promjenu trendova i stvaranje cjenovnog balona nerealnim zahtjevima vlasnika.

Kamata na kredite su počele globalno rasti kako bi se usporila potražnja i obuzdala vrlo visoka inflacija, koja je i dalje dobar motiv ulagačima za kupnju nekretnina.

Hrvatsko tržište nekretnina je i dalje vrlo različito ovisno koji dio Hrvatske promatramo. I dalje raste broj stjecanja nekretnina od strane stranih državljana. U zadnjih godinu dana je više od 12 tisuća stranaca steklo stambenu nekretninu u Hrvatskoj, tako da je udio stjecanja stranaca u ukupnom prometu stambenih nekretnina povećan na 36%. Stjecanja stranaca se isključivo događaju u priobalnim županijama. Dakle najmanje svaki treći kupac stambene nekretnine dolazi izvan Hrvatske.

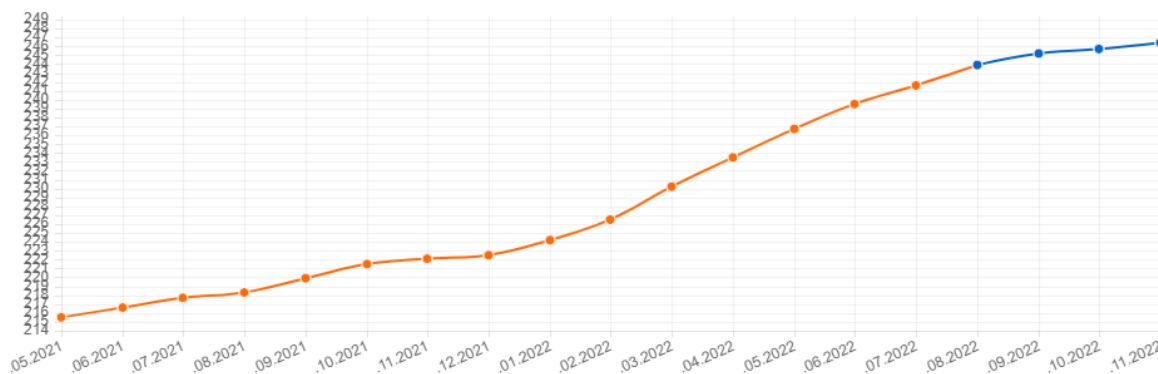
U potpuno drugim tržišnim okolnostima se odvija tržište Grada Zagreba kao i sjevera i istoka Hrvatske. Tržište će u sljedećoj godini, između ostalog, ovisiti i o globalnim gospodarskim kretanjima i mogućem usporavanju gospodarstava i to prije svega onih u Europi iz kojih dolazi najviše kupaca nekretnina na hrvatskom Jadranu.

I dalje će novosagrađene nekretnine biti poželjnije od rabljenih, između ostalog i zbog još uvijek stvarnog, ali i psihološkog utjecaja nedavnih potresa. Ipak očekujemo promjene trendova na nekretninskom tržištu narednu godinu, i usporavanje potražnje. Ne na svim područjima i za sve nekretnine na isti način.

BN komentar: stručnjaci Burze nekretnina

BN Index

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



BN indeks 8/2022

243,9

Promjena u odnosu na prošli mjesec

0,94%

Promjena u odnosu na godinu dana

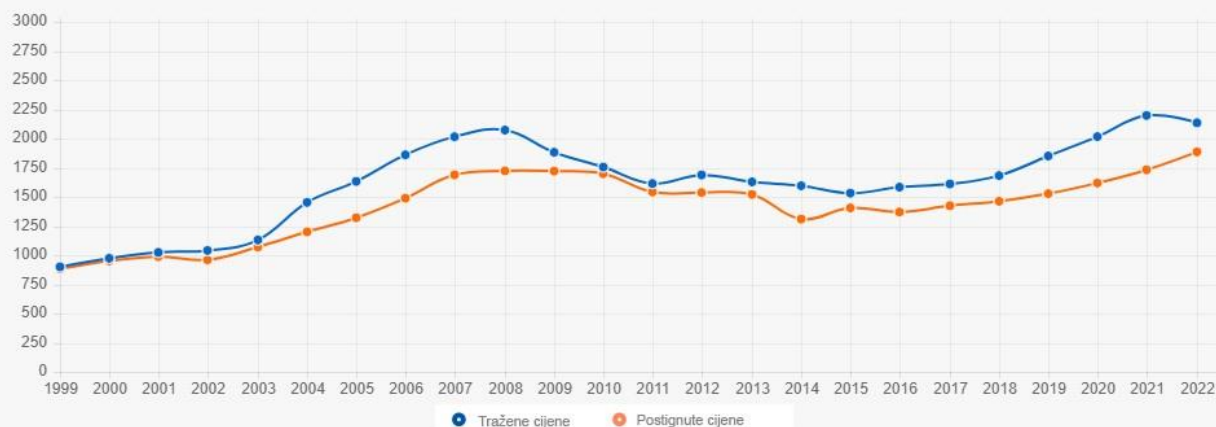
11,69%

U odnosu na početak godine

9,61%

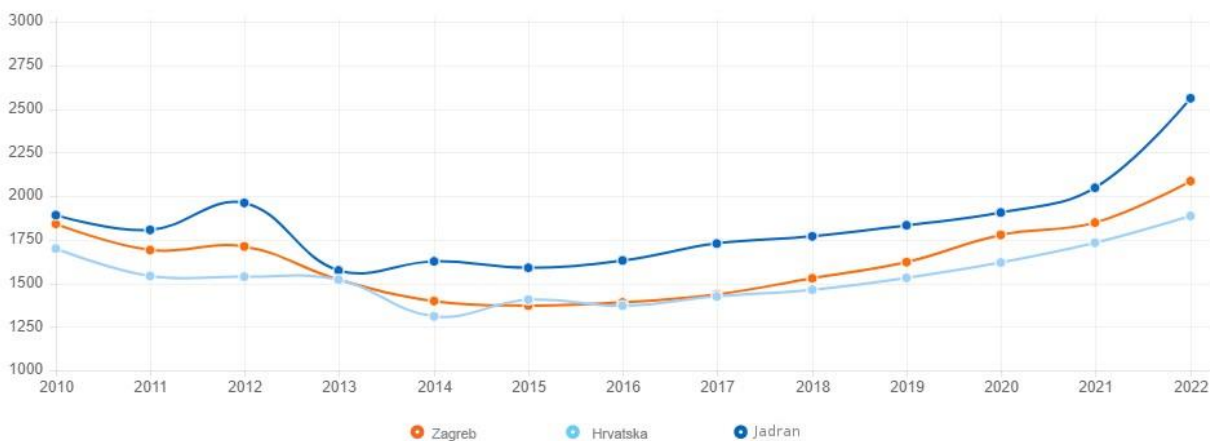
Tražene i postignute cijene

Graf pokazuje kretanje traženih i postignutih cijena u HR za stanogradnju - na temelju podataka iz baze Burze nekretnina.



Prosječno postignute cijene

Graf prikazuje odnos između realiziranih cijena stambenih nekretnina za Grad Zagreb, Jadran i cijelu Hrvatsku - na temelju podataka iz baze Burze nekretnina.



http://burza-nekretnina.net.hr/statistike#barometar_landing

4 PROCJENA VRIJEDNOSTI NEKRETNINE – IZBOR I METODE PROCJENE

Procjena tržišne vrijednosti nekretnine vrši se prema dokumentaciji dobivenoj od Naručioca i podacima prikupljenim na očevidu. Izračun se vrši prema uobičajenim metodama proračuna za potrebe izračuna vrijednosti nekretnina. Pri izračunu se koriste podaci izdani od službenih institucija, koje se bave prikupljanjem podataka i cijena u graditeljstvu, te prema vlastitom iskustvu i trenutačnim tržišnim kretanjima vrijednosti nekretnina za ovu lokaciju i ekvivalentni objekt.

Ovim elaboratom ne utvrđuje se pravo posjeda odnosno vlasništva nad nekretninom.

Procjena je izrađena uvidom u vlasničku dokumentaciju. Pri proračunu tržišne vrijednosti korišteni su sljedeći propisi i izvori podataka:

1. Zakon o procjeni vrijednosti nekretnina (NN 78/2015)
2. Pravilnik o metodama procjene vrijednosti nekretnina (NN 105/2015)
3. HRN ISO 9836:2011 Standardi za svojstva zgrada-definiranje i proračun površina i prostora
4. Bilten Standardna kalkulacija radova u visokogradnji Instituta građevinarstva Hrvatske
5. Zakon o vlasništvu i drugim stvarnim pravima (NN 91/96; 68/98; 114/01; 79/06; 141/06; 146/08; 38/09 153/09; 143/12)
6. Zakon o zemljišnim knjigama
7. Zakon o komunalnom gospodarstvu
8. Zakon o prostornom uređenju (NN153/13)
9. Zakon o gradnji (NN 153/13, 20/17)
10. Zakon o posredovanju u prometu nekretnina
11. Uputstvo o načinu utvrđivanja građevinske vrijednosti objekata
12. HNORM U.C2.100 Površine i zapremine zgrada
13. Uredba o visini vodnoga doprinosa
14. Važeće odluke u vezi komunalnog opremanja građevinskog zemljišta i iznosa troškova komunalne infrastrukture
15. Podaci o prometnoj vrijednosti prikupljeni od agencija za promet nekretninama, te
16. podaci prikupljeni od Porezne uprave
17. Priopćenje Državnog zavoda za statistiku republike Hrvatske „Indeks građevinskih radova“
18. Priopćenje Državnog zavoda za statistiku republike Hrvatske „Cijene prodanih novih stanova“
19. Podatak Ministarstva zaštite okoliša, prostornog uređenja i graditeljstva o utvrđivanju etalonske vrijednosti građenja
20. Važeći građevinski normativi i propisi u RH

4.1. UTVRĐIVANJE KAKVOĆE PROCJENJIVANE NEKRETNINE

To su pravna i stvarna fizikalno-tehnička svojstva, položaj nekretnine i druga svojstva, a primarno obuhvaćaju kategoriju zemljišta, vrstu i mjeru građevinskog korištenja, prava i terete koji utječu na vrijednost, doprinose, položajna obilježja, vrijeme čekanja, predvidivi ostatak održivog vijeka korištenja i daljnja obilježja nekretnine.

Stanje nekretnine (obilježja nekretnine koja utječu na vrijednost)

- Nekretnina je stara **45 godine**, dobro održavana, nisu primjećena nikakva oštećenja koja bi utjecala na funkciju.

- izvedena je kao zidana konstrukcija sa OVK = 120 godina

- Lokacija – dobra, sa neposrednim izlazom na JPP

ORIJENTACIJSKI ODNOSI VRIJEDNOSTI ZEMLJIŠTA OVISNO O SPREMNOSTI ZA GRADNJU

Kategorija zemljišta	Opis kategorije zemljišta	Udjel vrijednosti u %
I	Zemljišta koja obuhvaća katastarske čestice na kojima su ispunjeni uvjeti za izdavanje građevinske dozvole prema posebnom zakonu kojima se uređuju pitanja gradnje.	100
II	Zemljišta koja obuhvaća katastarske čestice na građevinskom zemljištu za koje su doneseni svi propisani prostorni planovi, ali se zbog pravnih ili stvarnih razloga ne može ishoditi građevinska dozvola prema posebnom zakonu kojima se uređuju pitanja gradnje.	50 - 80
III	Zemljišta koja obuhvaća katastarske čestice na građevinskom zemljištu za koje nisu doneseni svi propisani prostorni planovi.	25 - 60

Popis dostupne dokumentacije dobivene od naručitelja

- E-Izvadak iz Zemljišne knjige izdano u Općinskom sudu u Crikvenici, Zemljišno knjižni odjel Crikvenica, za z.k.č.br.5325/3, z.k.ul.broj 4335, k.o. CRIKVENICA.

Osvrt na legalitet zatečenog objekta

- Na terenu je zatečena jedna poslovna zgrada, katnosti prizemlje i kat, P+1
- z.k.č. 5325/3, z.k.ul.broj 4335; k.o. CRIKVENICA.
- Namjena, oznaka i površina z.k.č. 5325/3, z.k.ul.broj 4335; k.o. CRIKVENICA, dgovara namjeni, oznaci i površini kat. čest. br. 1401/2; k.o. CRIKVENICA
- Stanje u katastarskom i zemljišno-knjižnom operatu nije usklađeno nomenklaturom, ali površinama je usklađeno.
- Zgrada je upisana u zemljišnim knjigama i posjedovnom listu, te je ucrtana u katastarskom planu.
- Izvedeni objekat površinski odgovara upisanom, a oblikovno i položajno ucrtanom stanju.
- Energetski certifikat nije prezentiran.
- Dokaz o legalitetu (uporabna dozvola) nije prezentirana.
- Procjenjivana nekretnina ima neposredan izlaz na JPP.

4.2. OBRAZLOŽENJE ZA ODABIR METODE

Metoda procjene temeljena je na Zakonu o procjeni vrijednosti nekretnina (NN 78/15), i Pravilniku o procjeni nekretnina (NN 105/15).

Osnova proračuna je ploština površine nekretnine čija se vrijednost procjenjuje, te jedinična cijena 1 m² korisne površine iste.

TRŽIŠNA VRIJEDNOST NEKRETNINE je procijenjeni iznos za koji bi nekretnina mogla biti razmijenjena na dan vrednovanja, između voljnog kupca i voljnog prodavatelja, u transakciji po tržišnim uvjetima nakon prikladnog oglašavanja, pri čemu je svaka stranka postupila upućeno, razborito i bez prisile.

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

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

Odabir metode procjene vrijednosti nekretnina prema vrsti nekretnine:

- **POREDBENA METODA**
- **TROŠKOVNA METODA**
- **PRIHODOVNA METODA**

POREDBENA METODA je u prvome redu primjerena za utvrđivanje tržišne vrijednosti neizgrađenih i izgrađenih zemljišta, a koristi se i za procjenu vrijednosti samostojećih, poluugrađenih i ugrađenih obiteljskih kuća, obiteljskih kuća u nizu, **stanova**, garaža kao pomoćne građevine, garažnih parkirnih mjesta, parkirnih mjesta i poslovnih prostora.

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

Za izvođenje poredbenih cijena koriste se kupoprodajne cijene onih nekretnina koje sa procjenjivanom nekretninom pokazuju dovoljno podudarna obilježja.

INTERKVALITATIVNO IZJEDNAČENJE je postupak preračunavanja razlika u vrijednosti poredbenih cijena katastarskih čestica, približnih vrijednosti zemljišta odnosno poredbenih pokazatelja izgrađenih katastarskih čestica do kojih dolazi zbog razlika u njihovim kvalitativnim obilježjima u odnosu na katastarsku česticu koja je predmet procjene vrijednosti (odstupanja u kakvoći), pomoću koeficijenata za preračunavanje.

KOEFICIJENTI ZA PRERAČUNAVANJE su koeficijenti pomoću kojih se preračunavaju razlike u vrijednosti istovrsnih nekretnina zbog odstupanja u njihovim obilježjima.

KOEFICIJENTI ZA PRILAGODBU su koeficijenti koji se izvode iz odnosa prikladnih kupoprodajnih cijena i izračunatih istih nekretnina, a obuhvaćaju koeficijente za prilagodbu troškovne vrijednosti i koeficijente za prilagodbu prava građenja.

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

TROŠKOVNA METODA je u prvome redu primjerena za utvrđivanje tržišne vrijednosti izgrađenih građevnih čestica na kojima se nalaze zgrade javne namjene i drugi objekti svrha kojih nije stvaranje prihoda, a posebno kod samostojećih, poluugrađenih i ugrađenih obiteljskih kuća koje prema svojim obilježjima nisu usporedive.

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

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

Troškovna metoda može se koristiti kod starijih građevina kojima je potrebno intenzivno održavanje i koje zahtijevaju visoke troškove rekonstrukcije i modernizacije ako troškovna metoda vodi do ostatka vrijednosti nakon odbitka troškova navedenih radova, kao i kod procjene vrijednosti naknadnog ulaganja u građevine.

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

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

U prihodovnoj metodi prihodovna vrijednost se utvrđuje na temelju prihoda koji se postižu na tržištu (održivi prihodi). Ako su prihodovni odnosi u dogledno vrijeme podložni značajnim odstupanjima ili značajno odstupaju od prihoda koji se postižu na tržištu, prihodovna vrijednost može se utvrditi na temelju periodički različitih prihoda.

U općoj prihodovnoj metodi prihodovna vrijednost utvrđuje se na temelju postignutih prihoda na tržištu iz utvrđene vrijednosti zemljišta uvećane za kapitaliziranu razliku čistog prihoda i odgovarajućeg ukamaćivanja vrijednosti prema općenitom izrazu:

$$PV = (PG - VZ \times p) \times M + VZ; M = (qn-1)/qn(q-1)$$

$$q = 1 + (p/100)$$

PV = prihodovna vrijednost nekretnine

PG = čisti prihod građevine

VZ = vrijednost zemljišta

M = multiplikator

p = kamatna stopa nekretnine

n = predvidivi ostatak održivog vijeka korištenja građevine

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.

Obrazloženje za odabir metode

Prilikom izrade ovog procjembenog elaborata kao glavna korištena je Poredbena metoda za procjenu predmetne nekretnine, a sve u skladu s Zakonom o procjeni vrijednosti nekretnina (NN 78/15) i Pravilnikom o procjeni nekretnina (NN 105/15). Pomoćna metoda nije korištena.

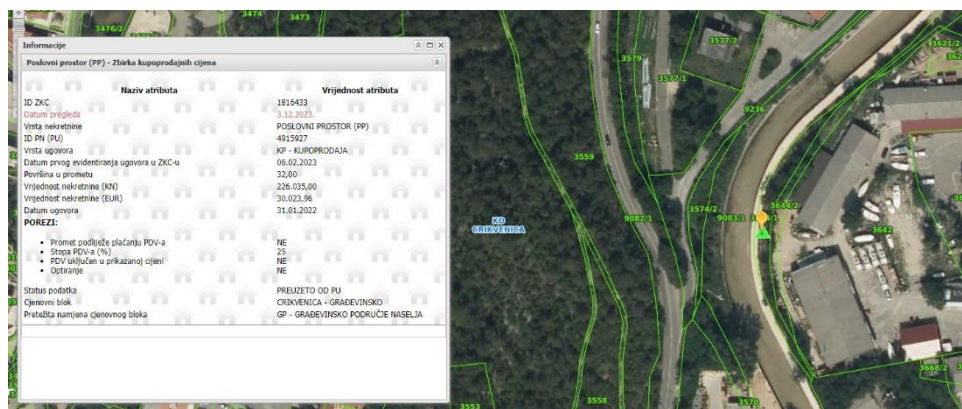
4.3. POREDBENA METODA

Prikazane transakcije odnose se na usporedive nekretnine na okolnim lokacijama. Takve nekretnine će se, sukladno Pravilniku, prilagoditi promatranj 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, niti drugih nepoznatih nedostataka i posebnih obilježja.

4.3.1 ZBIRKA KUPOPRODAJNIH UGOVORA

Zbirka kupoprodajnih cijena je preuzeta iz baze podataka Informacijskog sustava eNekretnine.

USPOREDBA 1

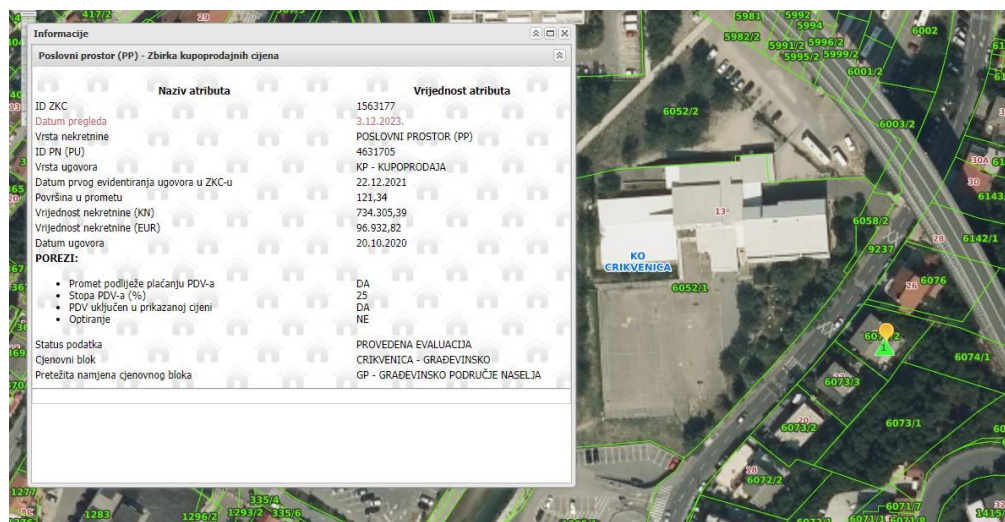


Sveukupna površina 32,00 m²

Dan sklapanja kupoprodajnog ugovora je 31.01.2022.

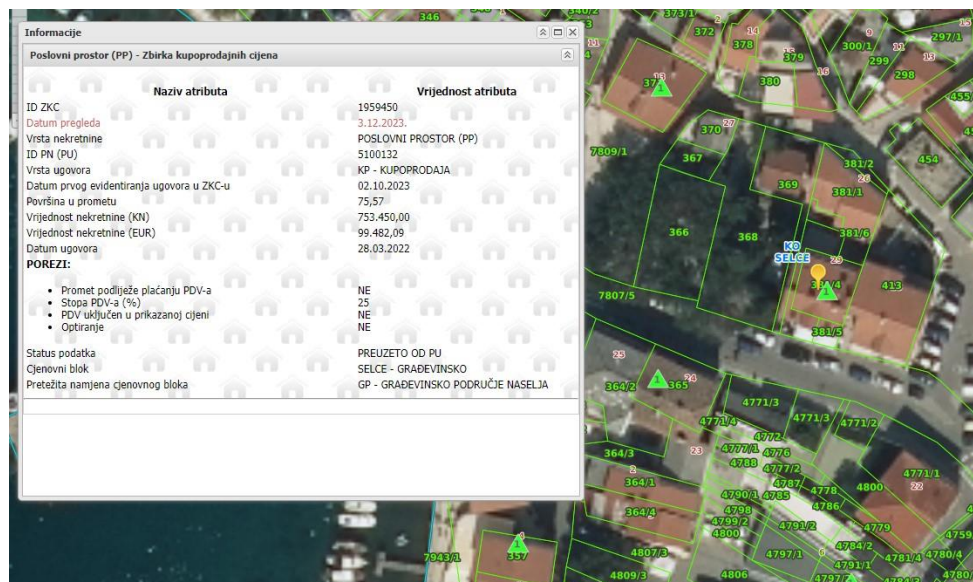
Cijena nekretnine je 30.023,96 €

USPOREDBA 2



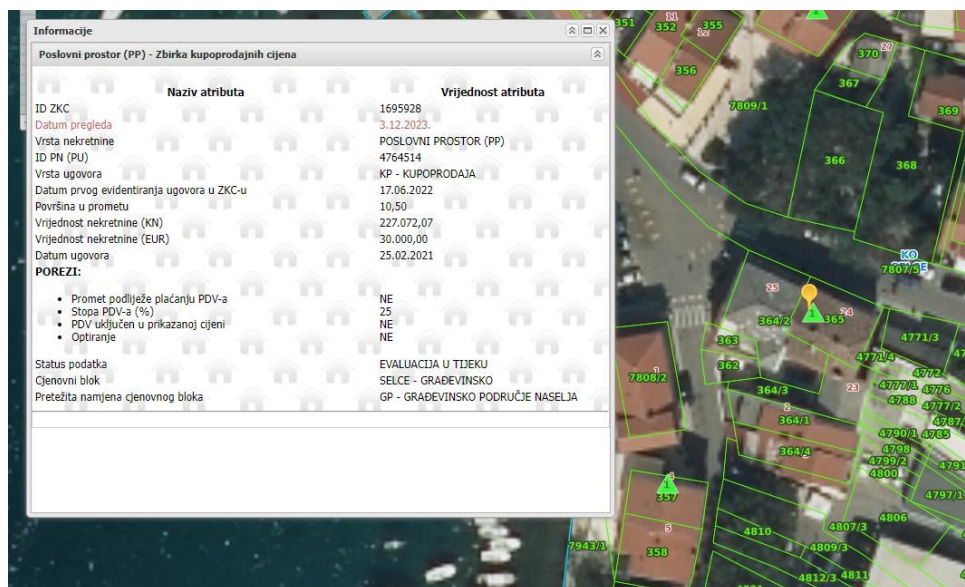
Sveukupna površina 121,34 m²
Dan sklapanja kupoprodajnog ugovora je 20.10.2020.
Cijena nekretnine je 96.932,82 €

USPOREDBA 3



Sveukupna površina 75,57 m²
Dan sklapanja kupoprodajnog ugovora je 28.03.2022.
Cijena nekretnine je 99.482,09 €

USPOREDBA 4



Naziv atributa	Vrijednost atributa
ID ZKC	1695928
Datum pregleda	3.12.2023.
Vrsta nekretnine	POSLOVNI PROSTOR (PP)
ID PN (PU)	4764514
Vrsta ugovora	KP - KUPOPRODAJA
Datum prvog evidentiranja ugovora u ZKC-u	17.06.2022
Površina u prometu	10,50
Vrijednost nekretnine (KN)	227.072,07
Vrijednost nekretnine (EUR)	30.000,00
Datum ugovora	25.02.2021

POREZI:

- Promet podliježe plaćanju PDV-a
- Stopa PDV-a (%)
- PDV uključen u prikazanoj cijeni
- Optiranje

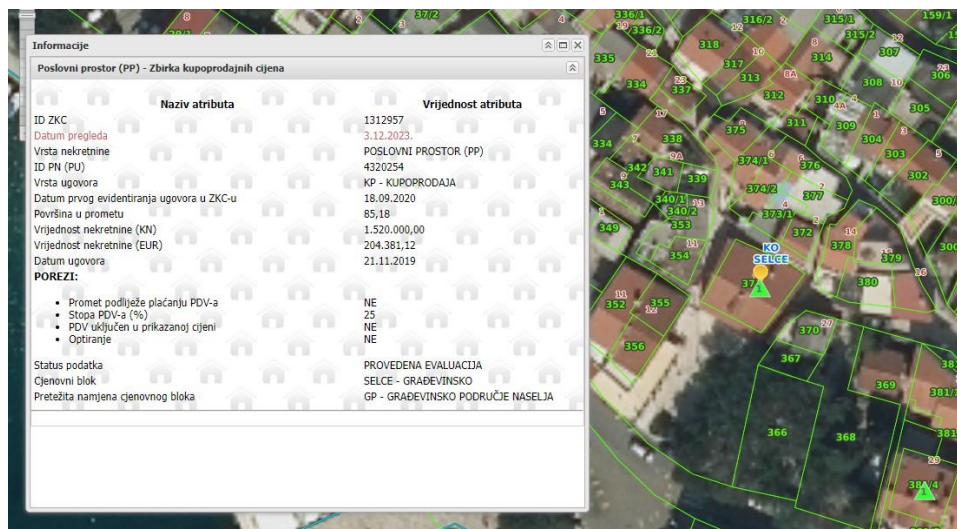
Status podatka: EVALUACIJA U TJEKU
Cjenovni blok: SELCE - GRADEVINSKO
Pretežita namjena cjenovnog bloka: GP - GRADEVINSKO PODRUČJE NASELJA

Sveukupna površina 10,50 m²

Dan sklapanja kupoprodajnog ugovora je 25.02.2021.

Cijena nekretnine je 30.000,00 €

USPOREDBA 5



Naziv atributa	Vrijednost atributa
ID ZKC	1312957
Datum pregleda	3.12.2023.
Vrsta nekretnine	POSLOVNI PROSTOR (PP)
ID PN (PU)	4320254
Vrsta ugovora	KP - KUPOPRODAJA
Datum prvog evidentiranja ugovora u ZKC-u	18.09.2020
Površina u prometu	85,18
Vrijednost nekretnine (KN)	1.520.000,00
Vrijednost nekretnine (EUR)	204.381,12
Datum ugovora	21.11.2019

POREZI:

- Promet podliježe plaćanju PDV-a
- Stopa PDV-a (%)
- PDV uključen u prikazanoj cijeni
- Optiranje

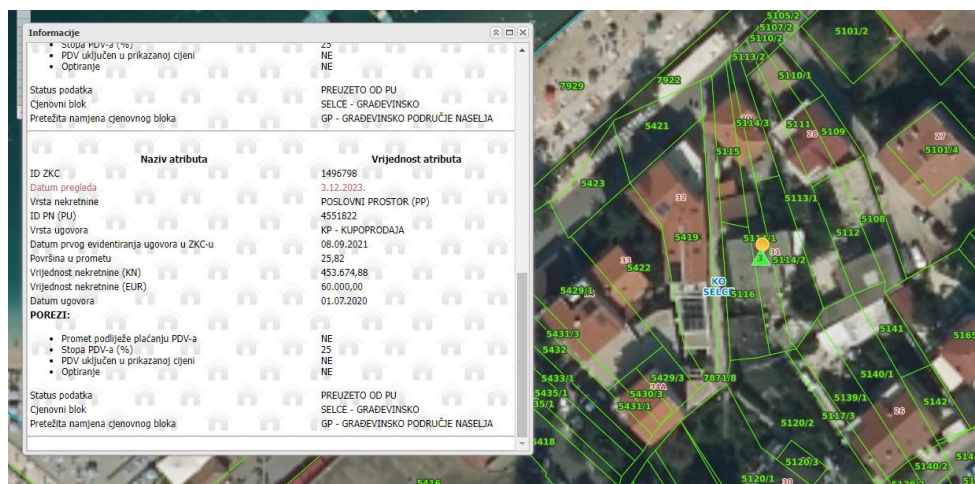
Status podatka: PROVEDENA EVALUACIJA
Cjenovni blok: SELCE - GRADEVINSKO
Pretežita namjena cjenovnog bloka: GP - GRADEVINSKO PODRUČJE NASELJA

Sveukupna površina 85,18 m²

Dan sklapanja kupoprodajnog ugovora je 21.11.2019.

Cijena nekretnine je 204.381,12 €

USPOREDBA 6



Sveukupna površina 25,82 m2

Dan sklapanja kupoprodajnog ugovora je 01.07.2020.

Cijena nekretnine je 60.000,00 €

4.3.2. UKUPNA TRŽIŠNA VRIJEDNOST NEKRETNINE

REDNI BROJ TRANSAKCIJE	1.	2.	3.	4.	5.	6.		
K.Č.	3642	6073/2	381/4	365	371	5114/2		
K.O.	CRIKVENICA	CRIKVENICA	SELCE	SELCE	SELCE	SELCE		
VRSTA NEKRETNINE	POSLOVNI PROSTOR	POSLOVNI PROSTOR	POSLOVNI PROSTOR	POSLOVNI PROSTOR	POSLOVNI PROSTOR	POSLOVNI PROSTOR		
POVRŠINA PROSTORA	32,00	121,34	75,57	10,50	85,18	25,82		
PRIPADAK	-	-	-	-	-	-		
UKUPNO UGOVORENI IZNOS	30.023,96 €	96.932,82 €	99.482,09 €	30.000,00 €	204.381,12 €	60.000,00 €		
JEDINIČNA CIJENA	938,25 €	798,85 €	1.316,42 €	2.857,14 €	2.399,40 €	2.323,78 €		
DATUM SKLAPANJA UGOVORA	31.01.2022.	20.10.2020.	28.03.2022.	25.02.2021.	21.12.2019.	01.07-2020.		
PRIBLIŽNA GODINA IZGRADNJE								
KATNOST ZGRADE - BROJ NADZEMNIH ETAŽA	P+1	P+1	P+1	P+1	P+1	P+1		
KAT	1	1	1	1	1	1		
SOBNOST	-	-	-	-	-	-		
CJENOVNI BLOK	Crikvenica-građevinsko	Crikvenica-građevinsko	Selce-građevinsko	Selce-građevinsko	Selce-građevinsko	Selce-građevinsko		
ULAZI U PRORAČUN	DA	DA	DA	DA	DA	DA		
RAZLOG ISKLJUČENJA IZ USPOREDBE								
MEĐUVREMENSKO IZJEDNAČENJE								
Indeks na dan transakcije	170,90	170,90	170,90	170,90	170,90	170,90		
indeks na dan procjene	147,30	127,60	147,30	132,80	120,40	126,90		
Korektivni faktor (PN/UN)	0,86	0,75	0,86	0,78	0,70	0,74		
INTERKVALITATIVNO IZJEDNAČAVANJE								
Koeficijent katnosti poslovnog prostora usporedbene nekretnine-UN	1,08	1,08	1,08	1,08	1,08	1,08		
Korektivni faktor (PN/UN)	0,93	0,93	0,93	0,93	0,93	0,93		
MEĐUVREMENSKI I INTERKVALITATIVNO IZJEDNAČENA JEDINIČNA CIJENA	748,78 kn	552,27 kn	1.050,59 kn	2.055,72 kn	1.565,18 kn	1.597,68 kn		
PROSJEČNA IZJEDNAČENA JEDINIČNA CIJENA (€/m²)	1.261,70 €							
APSOLUTNO ODSUPANJE	-512,92	-709,43	-211,12	794,02	303,47	335,98		
RELATIVNO ODSUPANJE	-40,65%	-56,23%	-16,73%	62,93%	24,05%	26,63%		
ULAZI / NE ULAZI U PRORAČUN	NE	NE	DA	NE	DA	DA		
ODABRANA USPOREDNA NEKRETNINA			1.050,59		1.565,18	1.597,68		
KVADRAT APSOLUTNIH ODSUPANJA			44.569,90		92.096,77	112.882,54		
SUMA KVADRATNIH APSOLUTNIH ODSUPANJA	249.549,20			STANDARDNA DEVIJACIJA		249,77	17,78%	
JEDINIČNA VRIJEDNOST POSLOVNOG PROSTORA (€/m²)	1.404,48 €		DVOSTRUKA STANDARDNA DEVIJACIJA			499,55		

4.3.3.INDEKSI CIJENA STAMBENIH NEKRETNINA

Godina	Tromjesečje	Bazni indeksi, 2015. = 100 ¹⁾						Tromjesečne stope promjene (u %) ²⁾						Godišnje stope promjene (u %) ²⁾					
		Ukupno	Novi stambeni objekti	Postojeći stambeni objekti	Grad Zagreb	Jadran	Ostalo	Ukupno	Novi stambeni objekti	Postojeći stambeni objekti	Grad Zagreb	Jadran	Ostalo	Ukupno	Novi stambeni objekti	Postojeći stambeni objekti	Grad Zagreb	Jadran	Ostalo
2019.	1. tr.	117,6	109,0	119,5	125,0	118,7	100,6	3,5	7,4	3,0	4,3	4,6	-1,4	7,4	10,1	7,1	11,4	7,4	1,0
	2. tr.	120,6	106,6	123,4	131,2	119,2	102,2	2,6	-2,2	3,2	4,9	0,5	1,6	10,4	8,2	10,7	14,5	9,1	3,3
	3. tr.	121,4	109,1	123,9	133,5	118,1	104,0	0,6	2,4	0,4	1,8	-1,0	1,7	8,0	8,2	8,0	12,2	5,2	3,5
	4. tr.	124,9	108,5	128,1	137,4	120,4	109,6	2,9	-0,5	3,4	2,9	1,9	5,4	10,0	6,9	10,4	14,7	6,0	7,5
2020.	1. tr.	128,3	107,7	132,1	140,8	125,4	109,3	2,7	-0,7	3,2	2,5	4,2	-0,3	9,1	-1,2	10,5	12,6	5,7	8,7
	2. tr.	130,6	111,3	134,2	142,5	126,3	115,9	1,8	3,4	1,6	1,2	0,7	6,0	8,3	4,5	8,8	8,7	5,9	13,4
	3. tr.	129,8	110,8	133,4	141,1	126,9	113,4	-0,6	-0,5	-0,7	-1,0	0,5	-2,2	6,9	1,6	7,6	5,7	7,5	9,0
	4. tr.	133,0	108,7	137,5	145,5	127,6	119,5	2,5	-2,0	3,1	3,1	0,6	5,4	6,4	0,2	7,3	5,9	6,0	8,9
2021.	1. tr.	134,2	113,4	138,2	145,4	132,8	115,7	0,9	4,3	0,5	0,0	4,1	-3,1	4,6	5,3	4,6	3,3	5,9	5,9
	2. tr.	139,0	118,8	143,0	152,6	134,3	122,2	3,6	4,8	3,5	4,9	1,2	5,6	6,5	6,7	6,5	7,0	6,4	5,4
	3. tr.	141,4	120,3	145,6	154,6	138,2	122,6	1,7	1,3	1,8	1,3	2,9	0,4	9,0	8,5	9,2	9,6	8,9	8,2
	4. tr.	145,0	125,0	149,0	158,3	142,5	124,4	2,5	3,9	2,3	2,4	3,1	1,4	9,1	15,0	8,4	8,8	11,7	4,1
2022.	1. tr.	152,3	136,4	155,5	168,6	147,3	132,3	5,0	9,2	4,4	6,5	3,3	6,4	13,5	20,3	12,5	16,0	10,9	14,4
	2. tr.	157,9	137,7	162,0	175,1	151,5	140,8	3,7	0,9	4,2	3,8	2,9	6,4	13,6	15,9	13,3	14,8	12,8	15,2
	3. tr.	162,4	141,2	166,7	182,3	155,8	139,7	2,8	2,6	2,9	4,1	2,8	-0,8	14,8	17,4	14,5	17,9	12,8	13,9
	4. tr.	170,1	145,7	175,0	193,9	160,9	146,2	4,7	3,1	5,0	6,4	3,3	4,7	17,3	16,5	17,4	22,5	12,9	17,5
2023.	1. tr.	173,6	146,9	178,8	193,3	166,7	154,2	2,0	0,9	2,2	-0,3	3,6	5,5	14,0	7,7	15,0	14,7	13,2	16,6
	2. tr.	179,6	154,7	184,6	199,6	170,9	165,8	3,5	5,3	3,2	3,2	2,5	7,5	13,7	12,4	13,9	14,0	12,8	17,7

4.3.4. KEFICIJENT POVOLJNOSTI POSLOVNOG PROSTORA U VIŠESTAMBENOJ ZGRADI (Prilog 5.)

Keficijent povoljnosti stambenog prostora u višestambenoj zgradi dobiva se prema izrazu:

$$K_p = a \times k_k + b \times k_o + c \times k_{gps} + d \times k_{uo} + e \times k_{sks}$$

gdje je :

k_k - koeficijent katnosti stana

k_o – koeficijent orijentacije stana

k_{gps} – koeficijent geografskog položaja stana (dnevni boravak)

k_{uo} – koeficijent utjecaja okoliša (pogled na zelenilo, urbani okoliš)

k_{sks} – koeficijent utjecaja smanjenog komfora stanovanja (prolaz ispod zgrade, blizina kotlovnice, trafostanice, susjedne građevine. usjeka, zasjeka)

Postotci udjela pojedinih koeficijenata u koeficijentu K_p :

$$a + b + c + d + e = 1(100\%)$$

Preporučeni izraz za izračun koeficijenta za višestambene zgrade bez posebnih i značajnih obilježja:

$$K_p = 0,28 \times k_k + 0,09 \times k_o + 0,22 \times k_{gps} + 0,27 \times k_{uo} + 0,14 \times k_{sks}$$

k_k – KOEFICIJENT KATNOSTI

etaža	podrum	prizemlje	zadnja etaža	I-kat - predzadnja etaža
k_k	0,84	0,92	1,00	1,08

k_o – KOEFICIJENT ORIJENTACIJE

orijentacija	jednostrano	ugaono - dvostrano	dvostrano - poprečno
k_o	0,92	1,00	1,08

K_{gps} – KOEFICIJENT GEOGRAFSKOG POLOŽAJA

položaj	sjever, sjeverozapad ili sjeveroistok	istok ili zapad	jug, jugozapad ili jugoistok
k _{gps}	0,92	1,00	1,08

K_{uo} – KOEFICIJENT UTJECAJA OKOLIŠA

položaj	ispod standarda	prosječni standard	optimalni standard
k _{uo}	0,92	1,00	1,08

**K_{sks} – KOEFICIJENT SMANJENOG KOMFORA (prolaz ispod zgrade,
blizina kotlovnice, trafostanice, susjedne građevine, usjeka, zasjeka)**

položaj	pod utjecajem	nije pod utjecajem
k _{sks}	0,50	1,00

Za predmetnu nekretninu koeficijent povoljnosti (K_p) iznosi:

$$K_p = 0,28 \times k_k + 0,09 \times k_o + 0,22 \times k_{gps} + 0,27 \times k_{uo} + 0,14 \times k_{sks}$$

$$K_p = 0,28 \times 0,92 + 0,09 \times 1,00 + 0,22 \times 1,08 + 0,27 \times 1,00 + 0,14 \times 1,00$$

$$K_p = 0,26 + 0,09 + 0,24 + 0,27 + 0,14$$

$$K_p = 0,9952$$

NEKRETNINA	POSLOVNI PROSTOR	POSLOVNI PROSTOR
PROSJEČNA CIJENA	1.404,48 €	10.582,05 kn
POVRŠINA PREDMETNE NEKRETNINE (m ²)	68,45	68,45
VRIJEDNOST PRIJE KOREKCIJE	96.136,66 €	724.341,63 kn
KOREKCIJA NA TRŽIŠNU VRIJEDNOST		
KOEFICIJENT POVOLJNOSTI POSLOVNOG PROSTORA U ZGRADI - K_p		
KOEFICIJENT ORIENTACIJE POSLOVNOG PROSTORA - K_o		
UGAONO - DVOSTRANO	1,00	1,00
KOEFICIJENT GEOGRAFSKOG POLOŽAJA POSLOVNOG PROSTORA K_{gps}		
JUG, JUGOZAPAD, JUGOISTOK	1,08	1,08
KOEFICIJENT UTJECAJA OKOLIŠA K_{uo}		
PROSJEČNI STANDARD	1,00	1,00
KOEFICIJENT UTJECAJA SMANJENOG KONFORA POSLOVNOG PROSTORA K_{sks}		
NIJE POD UTJECAJEM: 1,00	1,00	1,00
KOEFICIJENT POVOLJNOSTI K_o	0,9528	0,9528
	91.599,01 €	690.152,71 kn
ODBICI		
utjecaj buke	povremeno/ograničeno <5%	2,00%
utjecaj zagađenja zraka	nizak <10%	1,00%
održavanje zgrade	solidno	0,00%
održavanje prostora	solidno	0,00%
UKUPNO ODBICI		
	3,00%	3,00%
	2.747,97 €	20.704,58 kn
DODACI		
Dobra lokacija: 0 do + 5%	4,00%	4,00%
Novoadaptirano: < 5%	0,00%	0,00%
Instalacije: klima, PVC stolarija, kvalitetni ugrađeni materijali, : <10%	0,00%	0,00%
UKUPNO DODACI		
	4,00%	4,00%
	3.663,96 €	27.606,11 kn
TRŽNA VRIJEDNOST POSLOVNOG PROSTORA	92.515,00 €	697.054,24 kn
ZAOKRUŽENO		
	93.000 €	
JEDINIČNA CIJENA POSLOVNOG PROSTORA	1.351,57 €	10.183,41 kn
NAPOMENA:		
Korišteni su podaci iz zbirke kupoprodajnih cijena - E-NEKRETNINE		

5 REKAPITULACIJA

Temeljem izrađenog procjembenog elaborata, utvrđena je tržišna vrijednost nekretnine – poslovne zgrade – poslovni prostor na 1. katu, poslovne zgrade u Crikvenici, Glagoljaška 1, zgrada sagrađena na katastarskoj čestici k.č. 1401/2, k.o. CRIKVENICA, sve upisano u zemljišnu knjigu, gruntnovne čestice z.k.č. 5325/3, z.k.ul.broj 4335; k.o. CRIKVENICA, kao suvlasnički dio ½ etažno vlasništvo (E-2), a prema stanju i vrijednosti u mjesecu prosincu, 2023 godine.

Temeljem članka 68. stavak 5. Pravilnika o metodama procjene vrijednosti nekretnina (NN 105/15), iskazivanje procijenjenih vrijednosti provodi se zaokruživanjem i to:

vrijednost nekretnine od 100.000,00 € do 1.000.000,00 kn na cijele tisućice, pa proizlazi da je vrijednost predmetne nekretnine:

	m2	jedinična cijena €/m2	ukupna cijena €
POSLOVNI PROSTOR	68,45	1.351,57	92.514,97
UKUPNO ZAOKRUŽENO			93.000,00

6. IZJAVA VJEŠTAKA

Procjena je izrađena uvidom u preslike dokumentacije priležeće zahtjevu za izradu Vještačkog nalaza, a koji se nalaze u prilogu ovog elaborata. Prilikom procjene korišteni su relevantni podatci za izradu ove procjene, a koji su dobiveni od strane Naručitelja, te vještak ne jamči, niti snosi odgovornost za točnost podataka, iako su prema našim saznanjima isti točni.

Naručitelj je od strane ovog sudskog vještaka upoznat da sve izjave i podatke, koji su relevantni za ovu procjenu, daje pod moralnom i krivičnom odgovornošću, iz razloga što će isti biti upotrebljeni u izradi ovog procjembenog elaborata.

Vrijednost nekretnine procijenio sam u skladu s odredbama Zakona o procjeni vrijednosti nekretnina (NN 78/15) i Pravilnika o metodama procjene vrijednosti nekretnina (NN 105/15), te svih važećih zakona, propisa i pravila struke.

Vještački procjembeni elaborat je za potrebe Naručitelja izrađen u jednom primjerku, a jedan primjerak ostaje kod vještaka (ukupno dva primjerka).

Elaborat je izrađen na temelju usmene narudžbe ZZ ZANATOPREMA Rijeka, Vukovarska 7A, kao Naručitelja ovog elaborata.

Elaborat je ispisan na ukupno trideset i jednoj (31) stranici zajedno sa ovom, dok je na stranici 32, prilog sa fotodokumentacijom, sveukupno trideset i dvije (32) stranice.

Ostali prilozi nisu numerirani, već su priloženi prema specifikaciji

Izjava o neovisnosti i nepristranosti

Usluga pružena s moje strane obavljena je sukladno priznatim profesionalnim procjenjivačkim standardima, Zakonu o procjeni vrijednosti nekretnina (NN 78/15), i Pravilniku o procjeni nekretnina (NN 105/15).

Djelujem kao neovisna stranka, te moja naknada ni na koji način ne ovisi o zaključcima o vrijednosti. Pretpostavljam, bez neovisne verifikacije, točnost podataka koji su mi predloženi. Svi fajlovi, radni materijal i dokumentacija napravljeni za vrijeme trajanja našeg zadatka biti će imovina tvrtke u kojoj radim.

Moje potpuno izvješće možete dati zainteresiranim trećim stranama izvan vaše organizacije koje trebaju biti upoznate. Zadržavam pravo uključivanja Vas u listu klijenata. Ja ću, po pravnoj obvezi, smatrati povjerljivom svu konverzaciju, povjerene mi dokumente te moje izvješće. Ovi uvjeti se mogu mijenjati samo uz pismenu suglasnost obiju stranaka.

U Rijeci, 03. prosinca 2023. godine

Izvršitelj:

procjenitelj

stalni sudski vještak za graditeljstvo i
procjenu nekretnina

Zoran Dragin, ing.građ.

Prilog:

- fotodokumentacija
- e-izvadak iz zemljišne knjige
- e-kopija katastarskog plana

