

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 broj 1 u Rijeci, Vukovarska 7B

BROJ ELABORATA: 011/2023

NEKRETNINA: Poslovna građevina –poslovni prostori broj 1, u suterenu poslovne građevine u Rijeci, Vukovarska 7B, sagrađena na k.č. 13147/1, k.o. STARI GRAD

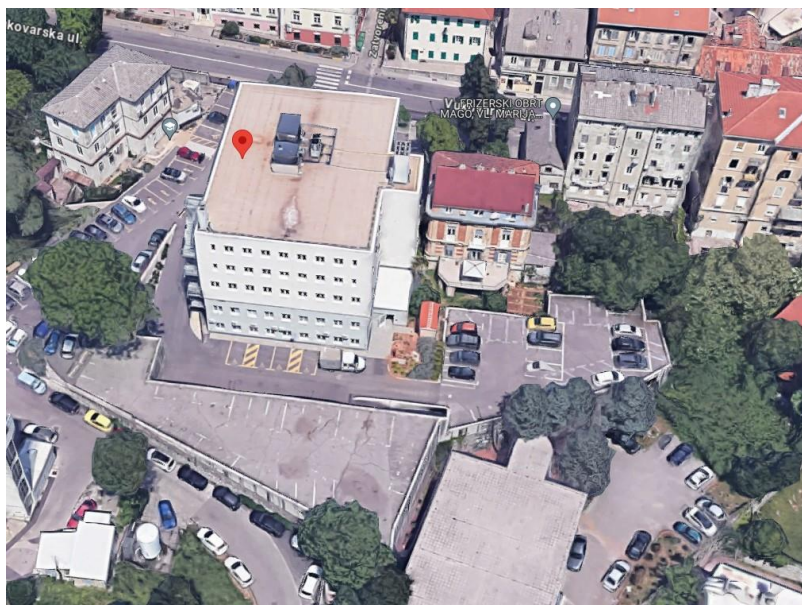
NARUČITELJ: ZANATOPREMA U STEČAJU,
51000 RIJEKA
VUKOVARSKA 7A,
OIB: 41617767619

DATUM: 16.12.2023.

PROCJENITELJ: ZORAN DRAGIN, ing.građ.

UKUPNA PROCIJENJENA

VRIJEDNOSTI NEKRETNINE: **323.000,00 €**



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 nekretnosti.....	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 broj 1 u suterenu poslovne zgrade u Rijeci, Vukovarska 7 b, sagrađene na kč. 1197/1 1197/2, upisano u k.o. RIJEKA, broj zk uložka 1461, katastarska čestica 3147/3, k.o. STARI GRAD, dan vrednovanja 16.12.2023. i dan kakvoće 16.12.2023. godine.

Zahtjev:

Temeljem narudžbe Naručitelja ZZ ZANATOPREMA Rijeka, Vukovarska 7A, od 24.studenog 2023. godine, izvršio sam procjenu tržišne vrijednosti poslovnog prostora broj 1 u suterenu poslovne zgrade u Rijeci, Vukovarska 7Bi, sagrađene na kč. 1197/1 1197/2, upisano u k.o. RIJEKA, broj zk uložka 1461, katastarska čestica 3147/3, k.o. STARI GRAD, dana 16. prosinca 2023. godine.

Naručitelj:	ZANATOPREMA U STEČAJU RIJEKA, Vukovarska 7A, OIB: 41617767619
Nekretnina:	Uredski prostor broj 1 u suterenu poslovne zgrade u Rijeci, Vukovarska 7 B
Svrha procjene:	Procjena tržišne vrijednosti nekretnine
Datum pregleda nekretnine:	16.12.2023.
Dan kakvoće:	16.12.2023.
Dan vrednovanja:	16.12.2023.
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:**

323.000,00 €

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, 16. prosinca 2023. godine

2 PREDMET UTVRĐIVANJA TRŽIŠNE VRIJEDNOSTI POSLOVNOG PROSTORA

2.1. OPĆI PODACI O PROCENJIVANOJ NEKRETNINI

Nekretnina: Uredski prostori broj 1 u suterenu poslovne zgrade u Rijeci, Vukovarska 7B, u ukupnoj netto površini od 229,74 m² - etažno vlasništvo s određenim omjerima (E54) suvlasnički dio 5/100

Županija: PRIMORSKO GORANSKA ŽUPANIJA

Lokacija: Rijeka, Vukovarska 7B

Općinski sud: RIJEKA

Zemljišno-knjižni odjel: RIJEKA

Z.k.ul: 1461

Podul: -

Z.k.čest: 1197/1 i 1197/2

K.o.: RIJEKA

Katastarska čest: 3147/1

K.o. STARI GRAD

Pl. br.: -

Broj posjedovnog lista: -

Površina ureda: 229,74 m² (225,15 m²+4,59 m²)

Teret: Tereta upisan u Izvadak iz zemljišne knjige u prilogu

Vlasnik: ZANATOPREMA ZANATSKA ZADRUGA U STEČAJU RIJEKA, Vukovarska 7B, 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:

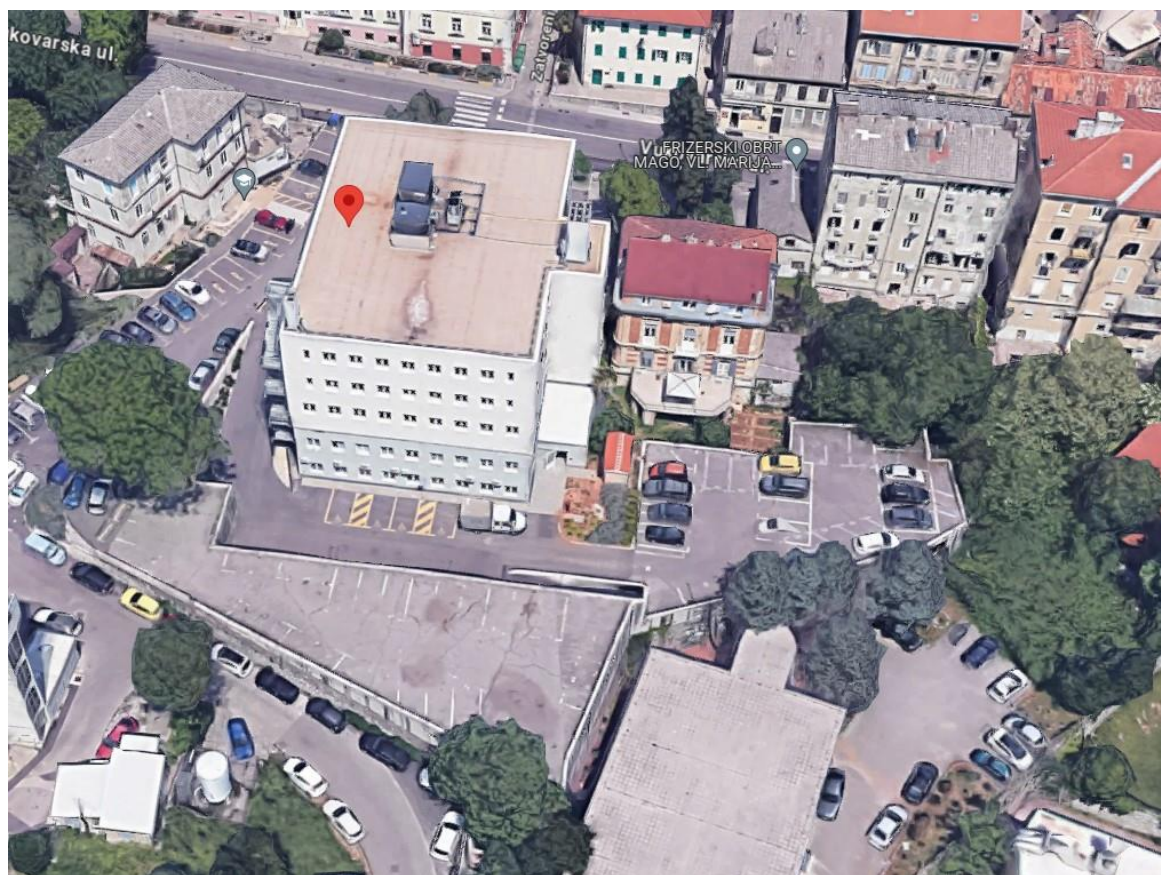
CENTURIO d.o.o. Rijeka, - sudska vještačenja za područje građevinarstva i za procjenu nekretnina

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 , Rijeka, Vukovarska 7B



2.3 STANJE U ZEMLJIŠNOJ KNJZI



REPUBLIKA HRVATSKA

Općinski sud u Rijeci
ZEMLJIŠNOKNJIZNI ODJEL RIJEKA
Stanje na dan: 16.12.2023. 08:56

Katastarska općina: 999906, RIJEKA

Broj zadnjeg dnevnika: Z-12646/2023
Aktivne plombe:

NESLUŽBENA KOPIJA

Verificirani ZK uložak

Broj ZK uložka: 1461

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.	1197/1	VUKOVARSKA DVORIŠTE DVORIŠTE DVORIŠTE STAMBENA ZGRADA, Rijeka, VUKOVARSKA 7A, 7B SKLADIŠTE			3103 14 1075 1 723 1290	
2.	1197/2	VUKOVARSKA DVORIŠTE			46	
		UKUPNO:			3103	

DRUGI ODJELJAK

Rbr.	Sadržaj upisa	Primjedba
	Zaprimljeno 06.02.2020.g. pod brojem Z-3648/2020	
2.1	ZABILJEŽBA,) Na temelju čl. 149. Zakona o gradnji (N.N. 153/13, 20/17, 39/19) zabilježuje se da je za građevinu-za skladište sagrađenu na k.č.br. 1197, upisanu u odjeljku A priložena Obavijest Područnog ureda za katastar da je prema čl. 148.st.2 Zakona o gradnji za evidentiranje građevine u katastru priloženo-dozvola za uporabu koju je izdalo tijelo graditeljstva: Općina Rijeka, Općinski komitet za urbanizam, izgradnju komunalno-stambene poslove, Odjel za urbanizam i izgradnju Broj: UP/I-03-2431/1981 od 29.05.1981. godine -za skladište. Dozvola za uporabu odložena je u predmetu navedenog ureda Klasa:932-06/2020-02/41,RN-06/2020.	ZABILJEŽBA
	Zaprimljeno 06.02.2020.g. pod brojem Z-3648/2020	
3.1	ZABILJEŽBA, Na temelju čl. 149 st. 1 Zakona o gradnji (NN 153/13 i 20/2017) zabilježuje se da za građevinu sagrađenu na kč. 3147 k.o.Stari Grad/zk.č. 1197 k.o. Rijeka upisane u odjeljku A priložena Obavijest Područnog ureda za katastar temeljem čl. 148a. st.3 Zakona o gradnji da za evidentiranje građevine-stambene zgrade u katastru uporabna dozvola nije priložena.	ZABILJEŽBA

IZVADAK IZ ZEMLJIŠNE KNJIGE

Katastarska općina: 999906, RIJEKA

Verificirani ZK uložak

Broj ZK uložka: 1461

ETAŽNO VLASNIŠTVO S ODREĐENIM OMJERIMA

B

Vlastovnica

Rbr.	Sadržaj upisa	Primjedba
54. Suvlasnički dio: 5/100 ETAŽNO VLASNIŠTVO (E-54)		
POSLOVNI PROSTOR br.1 u suterenu koji se sastoji od: petnaest prostorija, ukupne površine 225.15 m2, kojem pripadaju kao pripaci: -natkriveni prilaz površine 4.59 m2		
ZANATOPREMA U STEČAJU, OIB: 41617767619, VUKOVARSKA 7A, 51000 RIJEKA		
54.3	Zaprimljeno 30.07.2020.g. pod brojem Z-18520/2020 ZABILJEŽBA, Zaprimljeno 26.05.2017.g. pod brojem Z-21314/2017 ZABILJEŽBA, ODBAČENI PRIJEDLOG, ZABILJEŽBA SPORA, PREDLAGATELJA SALKIĆ KASIMA IZ JUŠIĆ	na 54 (54.1)
54.4	Zaprimljeno 08.10.2020.g. pod brojem Z-25330/2020 ZABILJEŽBA, temeljem Rješenja Trgovačkog suda u Rijeci posl.br. 15 St-209/2020-7 od 08. listopada 2020.g., otvaranja predstečajnog postupka na nekretninama upisanim u A.	na 54 (54.1)
54.5	Zaprimljeno 28.12.2022.g. pod brojem Z-41746/2022 ZABILJEŽBA, RJEŠENJE I ZAKLJUČAK TRGOVAČKOG SUDA U RIJECI POSL.BR. ST-549/2022 28.12.2022, zabilježuje se mjera osiguranja imenovanjem privremenog stečajnog upravitelja Karla Goričaneca, Marina Držića 4, p.p. 442, Zagreb i zabrane dužniku raspolaganja imovinom bez suglasnosti privremenog stečajnog upravitelja.	na 54 (54.2)
55. Suvlasnički dio: 95/100 ETAŽNO VLASNIŠTVO (E-55)		
POSLOVNI PROSTOR br.2, koji se u suterenu sastoji od ulaznog hodnika, spremišta, okna dizala i 18 prostorija, u prizemlju od: vjetrobrana, 2 stubišta i 15 prostorija, na prvom katu od: stubišta, komunikacijske prostorije i 31 prostorije, na drugom katu od: stubišta, komunikacijske prostorije i 29 prostorija, na trećem katu od: stubišta, komunikacijske prostorije i 29 prostorija te strojamice na krovu, ukupne površine 2737,23 m2, kojem pripadaju kao pripadci: -parking na otvorenom (u suterenu) površine 487,50 m2, -natkriveni parking (u suterenu) 477,50 m2 -natkriveni prilaz (u suterenu) površine 14,70 m2 -natkriveni parking površine 467 m2 -evakuacijski put i stubište površine 57,97 m2, -okućnica površine 16,60 m2 -okućnica površine 1255,10 m2, -okućnica površine 1192,15 m2,		
VILSTROJ DRUŠTVO S OGRANIČENOM ODGOVORNOŠĆU ZA USLUGE I TRGOVINU, OIB: 14411754953, MAŽINJICA 77, 52420 BUZET, HRVATSKA		

C

Teretovnica

Rbr.	Sadržaj upisa	Iznos	Primjedba
1.			
1.1	Zaprimljeno 14.09.2012. broj Z-13496/12 Na temelju pravomoćnog rješenja od 06. lipnja 2012. klasa:UP/I-944-17/12-01/53 uknjižuje se pravo služnosti na nekretninama upisanim u A i to k.č.br. 1197 (površina služnosti iznosi 24 m2) uknjižuje se pravo služnosti na nekretninama upisanim u A u svrhu izgradnje 10(20) kV vodova TS 110/10(20) kV Turnić- I Faza, za korist, HEP D.D., OIB: 28921978587, ULICA GRADA VUKOVARA 37, 10000 ZAGREB		SLUŽNOST
184. Na suvlasnički dio: 54 (5/100)			

Katastarska općina: 999906, RIJEKA

IZVADAK IZ ZEMLJIŠNE KNJIGE

Verificirani ZK uložak

Broj ZK uložka: 1461

ETAŽNO VLASNIŠTVO S ODREĐENIM OMJERIMA

C

Teretovnica

Rbr.	Sadržaj upisa	Iznos	Primjedba
184.1	Zaprimljeno 30.07.2020.g. pod brojem Z-18520/2020 Prvenstveni red upisa: Z-32254/2018 UKNJIŽBA, ZALOŽNO PRAVO, UGOVOR O ZAJMU I SPORAZUM O ZASNIVANJU ZALOŽNOG PRAVA NA NEKRETNOSTI RADI OSIGURANJA 08.08.2018, radi osiguranja novčane tražbine u iznosu od 1.000.000,00 KN (slovima: milijunkunā), uvećano za sve ugovorene kamate i troškove te prema uvjetima iz ugovora, za korist: VILSTROJ D.O.O., OIB: 14411754953, MAŽINJICA 77, 52420 BUZET, HRVATSKA	1.000.000,00 KN	
185. Na suvlasnički dio: 54 (5/100)			
185.1	Zaprimljeno 30.07.2020.g. pod brojem Z-18520/2020 Prvenstveni red upisa: Z-17299/2020 ZABILJEŽBA, da je Rješenje Trgovačkog suda u Rijeci posl.br. 10 R1-61/2020-3 od 17. srpnja 2020.g. za zabilježbu privremene mjere, odbijeno, temeljem ovosudnog rješenja od 17. srpnja 2020.g.		
186. Na suvlasnički dio: 54 (5/100)			
186.1	Zaprimljeno 30.07.2020.g. pod brojem Z-18520/2020 Prvenstveni red upisa: Z-18451/2020 ZABILJEŽBA, POKRETANJE POSTUPKA, PRIJEDLOG ZA IZMJENU RJEŠENJA NASLOVA POSL.BR R1-61/2020 OD 17. SRPNJA 2020/PRIJEDLOG ZA ODREĐIVANJE PRIVREMENE MJERE 28.07.2020, zabilježuje se sukladno čl.90 Zakona o zemljišnim knjigama pokretanje postupka radi određivanja privremene mjere a koji postupak se vodi kod Trgovačkog suda u Rijeci pod posl.br P-604/2019 u pravnoj stvari predlagatelja osiguranja Nediljko Milardović iz Rijeke, Bok 31 OIB 30573854363 i Darka Brunjaka iz Rijeke, Ede Jardaša 38 OIB 89379541126 protiv protivnika osiguranja Zanatoprema, Vukovarska 7b, Rijeka OIB 41617767619		ZABILJEŽBA PRIVREMENE MJERE
187. Na suvlasnički dio: 54 (5/100)			
187.1	Zaprimljeno 31.08.2020.g. pod brojem Z-21063/2020 ZABILJEŽBA, POKRETANJE POSTUPKA, PRIJEDLOG od 31.08.2020., PRIJEDLOG ZA OVRHU od 31.08.2020., zabilježuje se da je pred Općinskim sudom u Rijeci pokrenut ovršni postupak pod posl.br. Ovr-856/20 u ovršnoj stvari ovrhovoditelja S Projekt d.o.o. protiv ovršenika Zanatoprema, sukladno čl. 90. ZZK.		vidano uz B 54 (54.2)
187.2	Zaprimljeno 20.05.2021.g. pod brojem Z-17197/2021 ZABILJEŽBA, ODBAČENI PRIJEDLOG, RJEŠENJE OVR-856/2020 19.05.2021, zabilježuje se odbacivanje prijedloga za ovrhu kao i dopune istog prijedloga.		na 187.1
190. Na suvlasnički dio: 54 (5/100)			

IZVADAK IZ ZEMLJIŠNE KNJIGE

Katastarska općina: 999906, RIJEKA

Verificirani ZK uložak

Broj ZK uložka: 1461

ETAŽNO VLASNIŠTVO S ODREĐENIM OMJERIMA

C

Teretovnica

Rbr.	Sadržaj upisa	Iznos	Primjedba
190.1	Zaprimljeno 26.04.2023.g. pod brojem Z-12646/2023 UKNJIŽBA, ZALOŽNO PRAVO, RJEŠENJE O OSIGURANJU OPĆINSKI SUD U RIJEČI POSL.BR. OVR-950/2020 25.04.2023, PRIJEDLOG ZA OSIGURANJE NOVČANE TRAŽBINE PRISILNIM ZASNIVANJEM ZALOŽNOG PRAVA NA NEKRETNINAMA 23.09.2020, uknjižuje se založno pravo na nekretnini radi osiguranja novčane tražbine u iznosu od 1.115.990,39 kn s pripadajućim zakonskim zateznim kamatama tekućim po stopi koja se određuje uvećanjem prosječne kamatne stope na stanja kredita odobrenih na razdoblje dulje od godine dana nefinancijskim trgovačkim društvima izračunate za referentno razdoblje koje prethodi tekućem polugodištu za 5 postotnih poena kao i novčane tražbine predlagatelja osiguranja radi naplate troškova ovog postupka u iznosu od 16.613,60 Kn s pripadajućim zakonskim zateznim kamatama tekućim na taj iznos od dana donošenja ovog rješenja do isplate, po stopi koja se određuje uvećanjem prosječne kamatne stope na stanja kredita odobrenih na razdoblje dulje od godine dana nefinancijskim trgovačkim društvima izračunate za referentno razdoblje koje prethodi tekućem polugodištu za 5 postotnih poena, za korist: KENBANK DIONIČKO DRUŠTVO, OIB: 73656725926, GUNDULIĆEVA ULICA 1, 10000 ZAGREB		SPOREDNI ULOŽAK vezano uz B 54 (54.2)
190.2	Zaprimljeno 26.04.2023.g. pod brojem Z-12646/2023 ZABILJEŽBA, OVRŠIVOST TRAŽBINE		na 190.1
190.3	Zaprimljeno 26.04.2023.g. pod brojem Z-12646/2023 ZABILJEŽBA, GLAVNI ULOŽAK, zabilježuje se da je kao glavni zk uložak određen zk.ul. 4205, k.o. Srdoči		na 190.1

Potvrđuje se da ovaj izvadak odgovara stanju zemljišne knjige na datum 16.12.2023.

2.4 STANJE NA KATASTRU



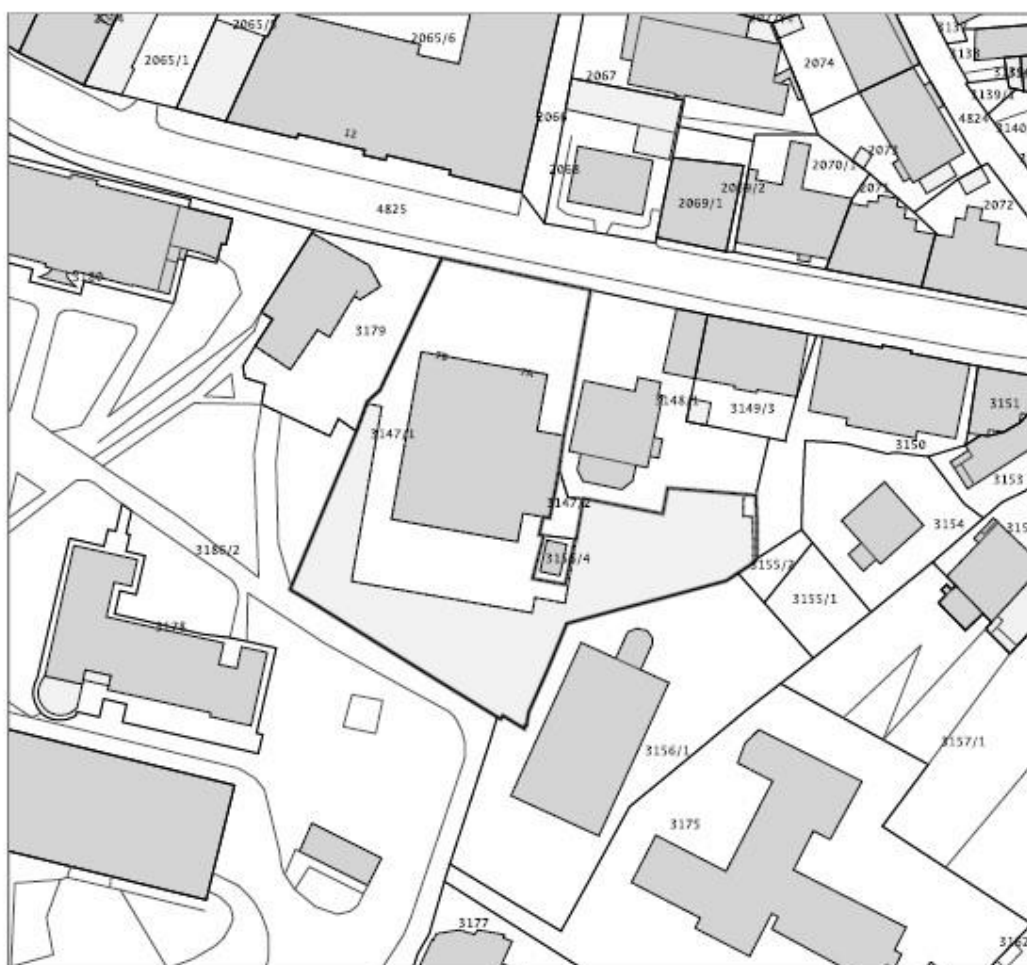
REPUBLIKA HRVATSKA
DRŽAVNA GEODETSKA UPRAVA
PODRUČNI URED ZA KATASTAR
RIJEKA

Stanje na dan: 27.11.2023.

NESLUŽBENA KOPIJA
K.o. STARI GRAD
k.č.br.: 3147/1

IZVOD IZ KATASTARSKOG PLANA

Mjerilo 1:1000
Izvorno mjerilo 1:1





2.5 NALAZ

Na zahtjev tvrtke ZANATOPREMA ZANATSKA ZADRUGA U STEČAJU RIJEKA, Vukovarska 7B, potrebno je izraditi procijenu vrijednosti nekretnine – u naravi poslovni prostor broj 1 u poslovnoj zgradi u Rijeci, Vukovarska 7 B, sve upisano u zemljišnu knjigu, gruntnovna čestica k.č. 1197/1 i 1197/2, z.k.ul.broj 1461; k.o. RIJEKA, katastarska čestica 3147/1, k.o. STARI GRAD.

Kao dan vrednovanja procjene nekretnine određen je **16.prosinac 2023. godine**, koji je isti kao i dan kakvoće (stanja) nekretnine koje je mjerodavno za procjenu.

Prilikom procjene vrijednosti nekretnine, za preračunavanje vrijednosti primijenjen je srednji **tečaj HNB-a od 16.prosinca 2023. koji je iznosio 1 EUR = 7,5345 Kn.**

U izraženoj vrijednosti nisu uključeni porezi na promet nekretnina.

Preuzeta obveza pretpostavlja izradu procjemenog elaborata temeljem pregleda predočene dokumentacije i očevida u stvarno stanje nekretnina na licu mjesta 16. prosinca 2023. godine.

Ovom procjenom vrijednosti utvrđuje se:

TRŽIŠNA vrijednost nekretnine – POSLOVNI PROSTOR BROJ 1, u suterenu poslovne zgrade u Rijeci, Vukovarska 7B, 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 gradskog naselja Podmurvice, u Rijeci, Vukovarska 7 B, 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, kroz Vukovarsku ulicu. Lokaciju karakterizira srednju izloženost utjecajima zagađenosti i srednju izloženosti buke, karakteristična za ovakvu vrstu lokacije.

Poslovna zgrada u kojoj je smješten uredski prostor u suterenu, izgrađena je 1980. godine.

Poslovni prostor broj 1 sastoji se od petnaest prostorija ukupne površine 225,15 m² i pripadak natkriveni prilaz površine 4,59 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, s ravnim krovom.

Završna obloga podova su keramičke pločice ili laminat.

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:	1980. god.
Godina zadnje adaptacije:	2019
Namjena objekta:	poslovna zgrada
Katnost objekta:	Suteran, prizemlje i tri (3) kata, S+P+3
Orientacija poslovnog prostora:	dvostrana, jug - sjever

KONSTRUKCIJA I:

Temelji:	AB 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:	Puna AB ploča debljine 16 cm
Krovna konstrukcija:	Ravni krov s izvednim slojevima hidro i toplinske izolacije
Seizmičko osiguranje:	izvedeno,

KONSTRUKCIJA II:

Izolacije:	Izvedena
Limarija:	AL 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,
Obrada zidova:	ožbukani i oličeni
Stropovi:	Spušteni strop od GK ploča oličeni
Podne obloge:	Keramičke pločice
Fasada:	Izvedena DEMIT fasada

INSTALACIJE:

Elektrika:	priključak na NN mrežu, razvod rasvjete i snage, automatski osigurači,
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 :	Odlična, 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:	solidna

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)	KOEF.	POVRŠINA (m ²)
UREDSKI PROSTOR U PRIZEMLJU				
1	URED	23,60	1,00	23,60
2	URED	18,17	1,00	18,17
3	URED	11,73	1,00	11,73
4	URED	18,17	1,00	18,17
5	URED	11,51	1,00	11,51
6	URED	11,51	1,00	11,51
7	WC MUŠKI	12,00	1,00	12,00
8	WC ŽENSKI	12,00	1,00	12,00
9	ARHIVA	15,31	1,00	15,31
10	GRP	4,50	1,00	4,50
11	ARHIVA	10,13	1,00	10,13
12	ČAJNA KUHINJA	17,12	1,00	17,12
13	SPREMIŠTE	5,21	1,00	5,21
14	WC M+Ž	8,06	1,00	8,06
15	HODNIK	46,13	1,00	46,13
15	NATKRIVENI PRILAZ(PRIPADAK)	4,59	0,50	2,30
UKUPNO		229,74		227,45

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 desezoniranu 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 desezonirane 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.

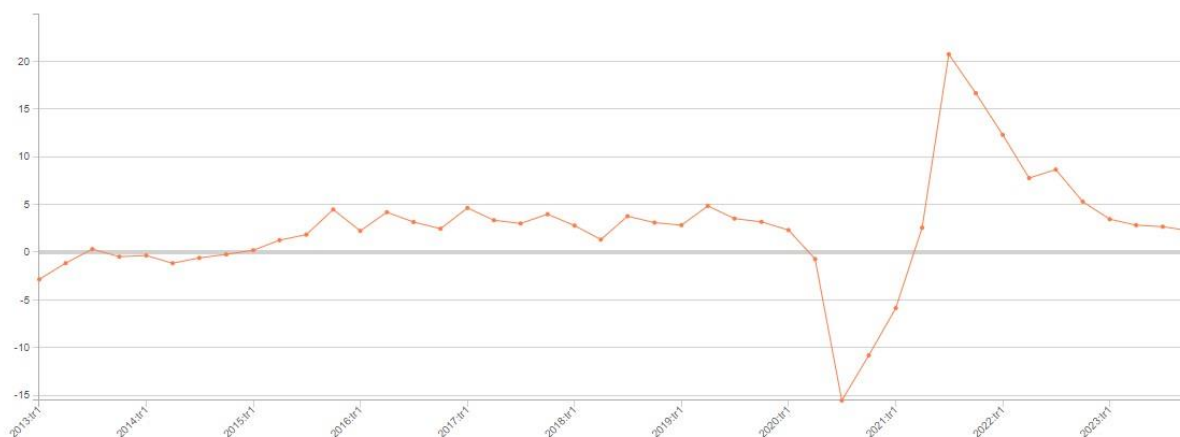
CEIZ indeks



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.

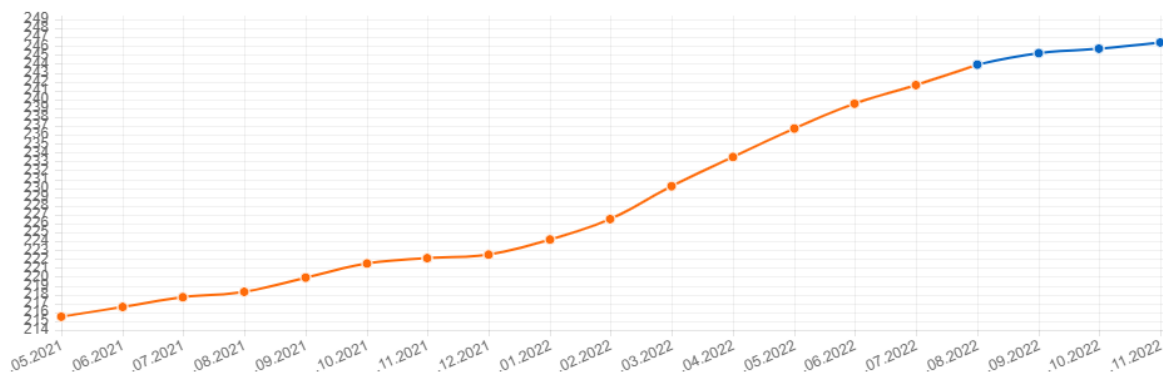
U potpuno drugim tržišnim okolnostima se odvija tržište Grada Zagreba kao i sjevera i istoka Hrvatske. Tržište će u sljedećoj godini, između ostalog, ovisiti i o globalnim gospodarskim kretanjima i mogućem usporavanju gospodarstava i to prije svega onih u Europi iz kojih dolazi najviše kupaca nekretnina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

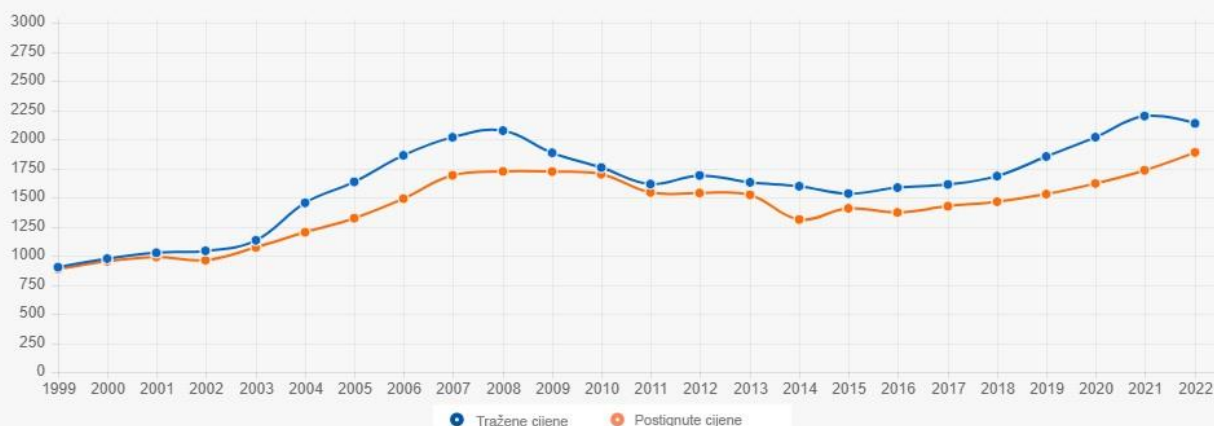
11,69%

U odnosu na početak godine

9,61%

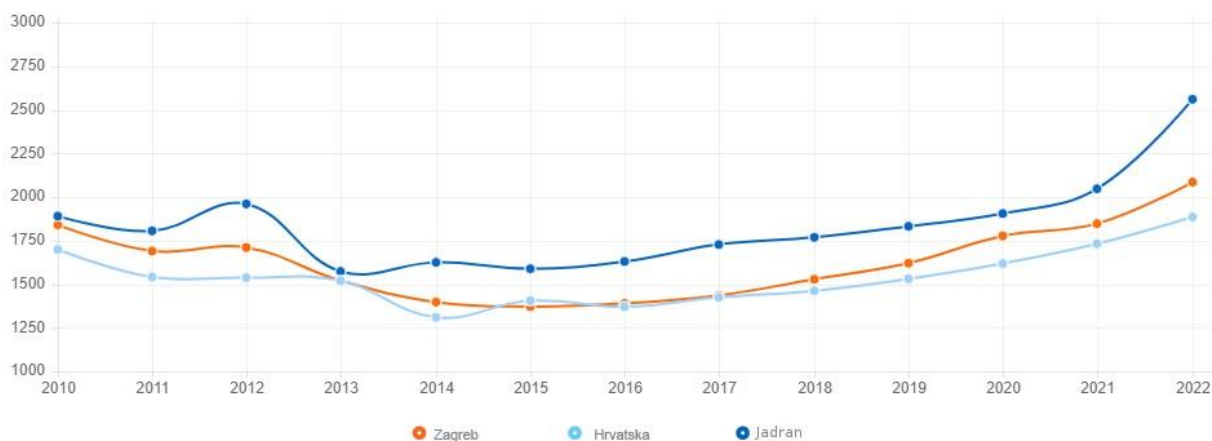
Tražene i postignute cijene

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 43 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

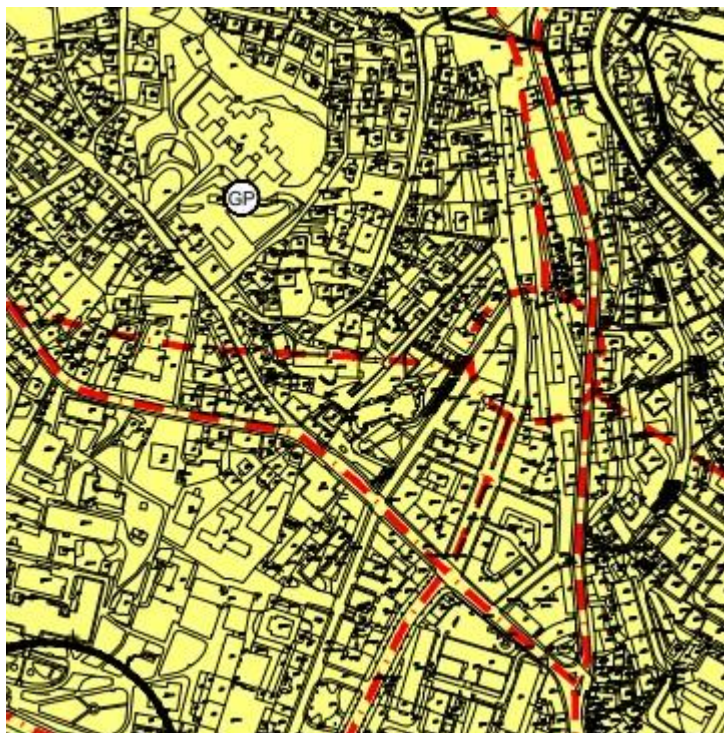
Planski status

Poslovni prostor se nalazi u Rijeci, gradsko područje Podmurvice, u okruženju stambeno - poslovnih objekata, škole, vrtića, gradskog parka.

Nekretnina je smještena unutar granica građevinskog područja, odnosno obuhvaćena je PPU-om Grada Rijeke, prema namjeni i korištenju prostora smještena je u izgrađenom dijelu naselja, na uređenom i komunalno potpuno opremljenom građevnom zemljištu oznake GP.

Okolne građevine su iste ili slične katnosti i pretežno stambene namjene.

Grafički prilog iz PPU Grada Rijeke - korištenje i namjena površina



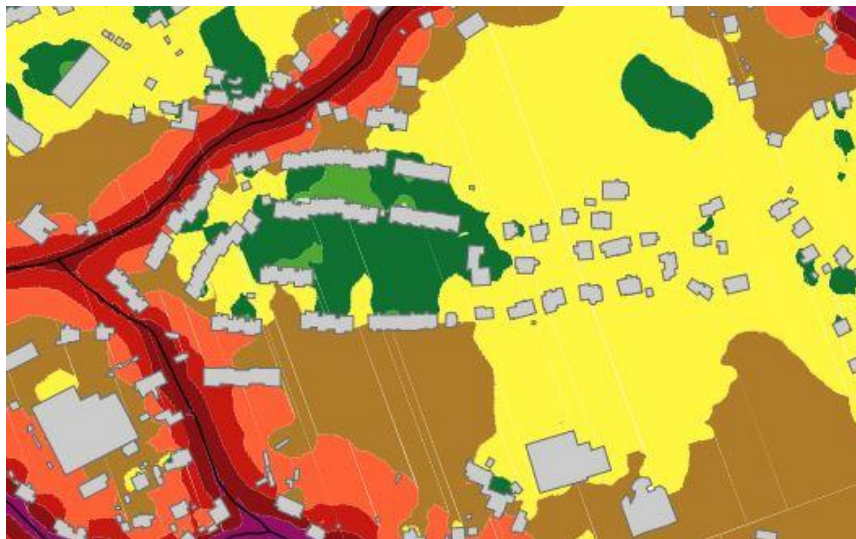
PRIMORSKO GORANSKA ŽUPANIJA GRAD RIJEKA

Naziv prostornog plana: PROSTORNI PLAN UREĐENJA GRADA RIJEKE

Naziv kartografskog prikaza: GRAĐEVINSKA PODRUČJA NASELJA

Buka i zagađenje

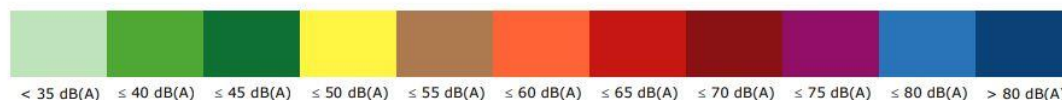
- Buka i zagađenje : Zgrada se nalazi na samoj glavnoj gradskoj prometnici, te su izvori buke sa sjeverne strane više prisutniji nego sa južne strane dok su izvori zagađenja od prometa srednje izraženi.



Grafički prikaz razreda indikatora buke L_{night} s međusobnim razmakom 5 dB

L_{night} = indikator buke za vremensko razdoblje 'noć'

Legenda prikaza razreda jednakih razina buke indikatora



Popis dostupne dokumentacije dobivene od naručitelja

- E-Izvadak iz Zemljišne knjige izdano u Općinskom sudu u Rijeci, Zemljišno knjižni odjel Rijeka, za z.k.č.br. 1197/1 i 1197/2, z.k.ul.broj 1461, k.o. RIJEKA, katastarska čestica k.č. 3147/1, k.o. STARI GRAD.

Osvrt na legalitet zatečenog objekta

- Na terenu je zatečena jedna poslovna zgrada, katnosti suteran, prizemlje i tri kata, S+P+3
- z.k.č. 1197/1 i 1197/2, z.k.ul.broj 1461; k.o. RIJEKA.
- Namjena, oznaka i površina z.k.č.1197/1 i 1197/2, z.k.ul.broj 1461; k.o. RIJEKA, odgovara namjeni, oznaci i površini kat. čest. br. 3147/1; k.o. STARI GRAD
- 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.
- 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 = predviđeni 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 procjemenog elaborata korištena je Poredbena metoda za procjenu zemljišta, Troškovna metoda za izračun vrijednosti zgrade poslovnog prostora, te prihodovna metoda kao glavna metoda za procjenu vrijednosti 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 je troškovna metoda koja je korištena u ovom elaboratu procjene vrijednosti nekretnine.

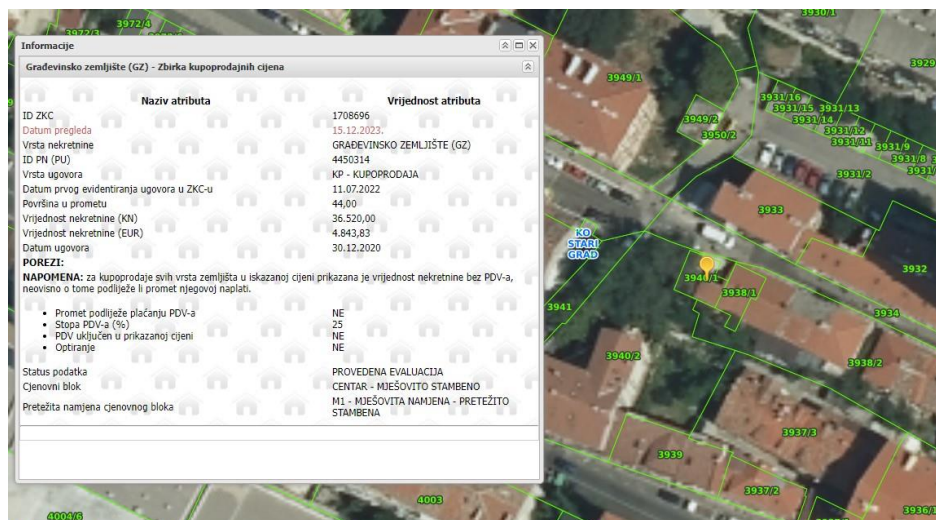
4.3. PROCJENA VRIJEDNOSTI ZEMLJIŠTA - POREDBENA METODA

Prikazane transakcije odnose se na usporedive nekretnine – građevinsko zemljište 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, niti drugih nepoznatih nedostataka i posebnih obilježja.

4.3.1 ZBIRKA KUPOPRODAJNIH UGOVORA -GRAĐEVINSKO ZEMLJIŠTE

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

USPOREDBA 1

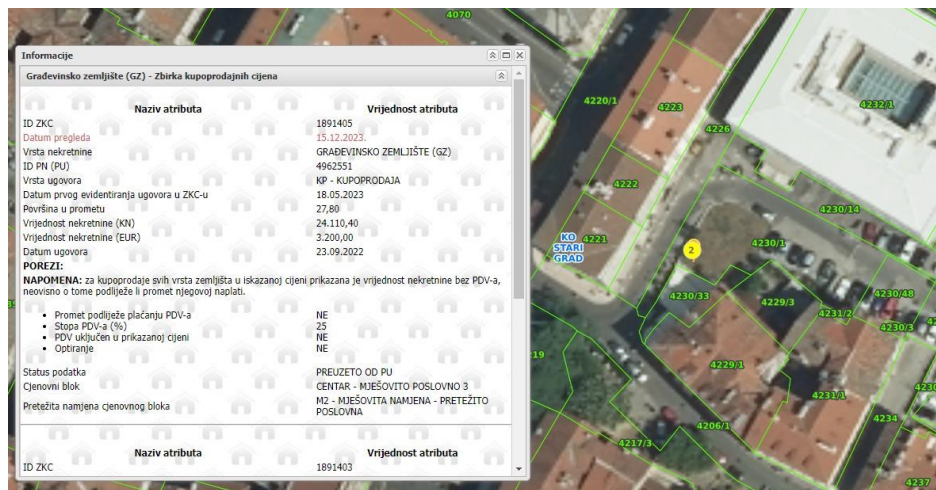


Sveukupna površina 44,00 m2

Dan sklapanja kupoprodajnog ugovora je 30.12.2020.

Cijena nekretnine je 4843,83 €

USPOREDBA 2

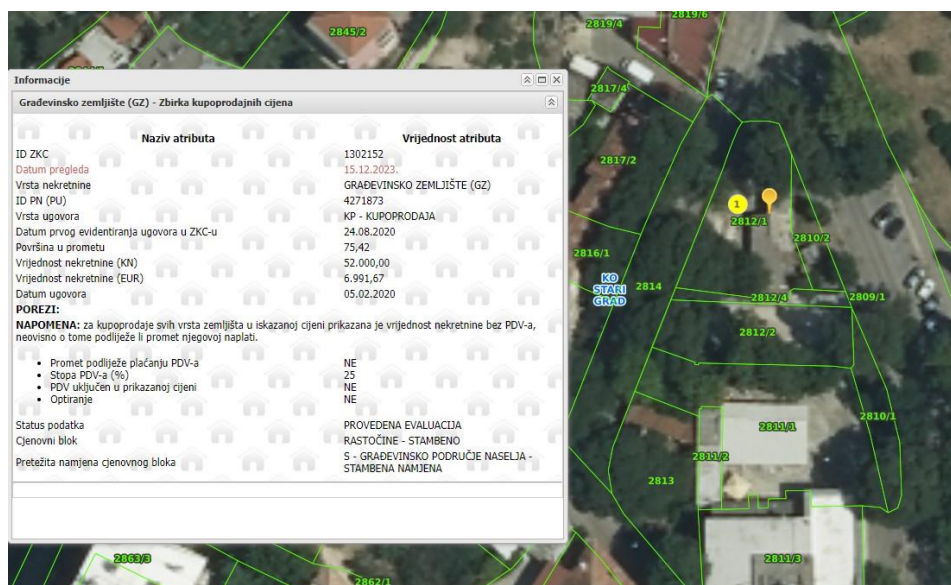


Sveukupna površina 27,80 m2

Dan sklapanja kupoprodajnog ugovora je 23.09.2022.

Cijena nekretnine je 3.200,00 €

USPOREDBA 3

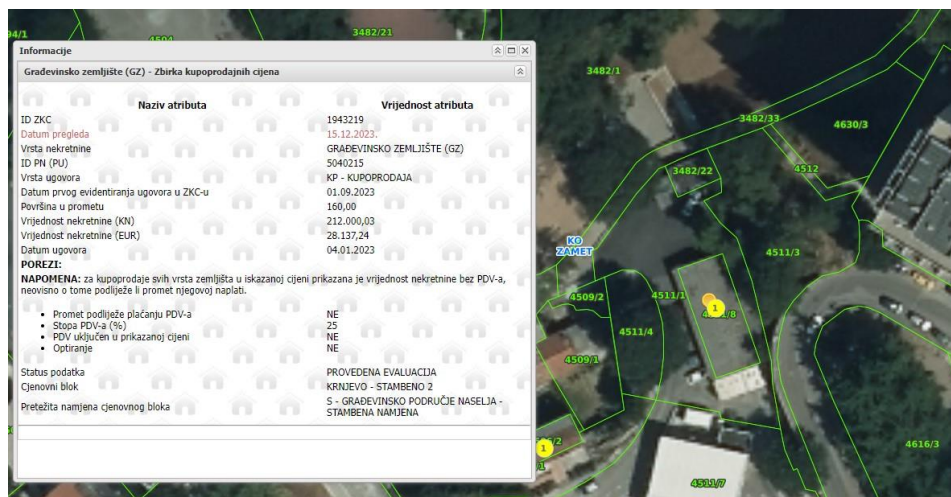


Sveukupna površina 75,42 m²

Dan sklapanja kupoprodajnog ugovora je 05.02.2020.

Cijena nekretnine je 941.957,00 kn

USPOREDBA 4



Sveukupna površina 160,00 m²

Dan sklapanja kupoprodajnog ugovora je 04.01.2023.

Cijena nekretnine je 28.137,24 €

USPOREDBA 5

Naziv atributa	Vrijednost atributa
ID ZKC	1608859
Datum pregleda	15.12.2023.
Vrsta nekretnine	GRAĐEVINSKO ZEMLJIŠTE (GZ)
ID PN (PU)	
Vrsta ugovora	KP - KUPOPRODAJA
Datum prvog evidentiranja ugovora u ZKC-u	08.03.2022
Površina u prometu	669,00
Vrijednost nekretnine (KN)	497.802,90
Vrijednost nekretnine (EUR)	66.092,01
Datum ugovora	13.05.2021
POREZI:	
NAPOMENA: za kupoprodaje svih vrsta zemljišta u iskazanoj cijeni prikazana je vrijednost nekretnine bez PDV-a, neovisno o tome podliježe li promet njegovoj naplati.	
• Promet podliježe plaćanju PDV-a	NE
• Stopa PDV-a (%)	25
• PDV uključen u prikazanoj cijeni	NE
• Optiranje	NE
Status podatka	IZVORNO UMESEN
Cjenovni blok	KRNJEVO - STAMBENO 2
Pretežita namjena cjenovnog bloka	S - GRAĐEVINSKO PODRUČJE NASELJA - STAMBENA NAMJENA

Sveukupna površina 669,00 m²

Dan sklapanja kupoprodajnog ugovora je 13.05.2021.

Cijena nekretnine je 66.092,01 €

USPOREDBA 6

Naziv atributa	Vrijednost atributa
ID ZKC	1744066
Datum pregleda	15.12.2023.
Vrsta nekretnine	GRAĐEVINSKO ZEMLJIŠTE (GZ)
ID PN (PU)	4768655
Vrsta ugovora	KP - KUPOPRODAJA
Datum prvog evidentiranja ugovora u ZKC-u	15.09.2022
Površina u prometu	570,98
Vrijednost nekretnine (KN)	463.000,00
Vrijednost nekretnine (EUR)	61.546,58
Datum ugovora	04.02.2022
POREZI:	
NAPOMENA: za kupoprodaje svih vrsta zemljišta u iskazanoj cijeni prikazana je vrijednost nekretnine bez PDV-a, neovisno o tome podliježe li promet njegovoj naplati.	
• Promet podliježe plaćanju PDV-a	NE
• Stopa PDV-a (%)	25
• PDV uključen u prikazanoj cijeni	NE
• Optiranje	NE
Status podatka	EVALUACIJA U TIJEKU
Cjenovni blok	KRNJEVO - STAMBENO 2
Pretežita namjena cjenovnog bloka	S - GRAĐEVINSKO PODRUČJE NASELJA - STAMBENA NAMJENA

Sveukupna površina 570,98 m²

Dan sklapanja kupoprodajnog ugovora je 04.02.2022.

Cijena nekretnine je 61.546,58 €

4.1.2 MEĐUVREMENSKO IZJEDNAČENJE

U sljedećoj tabeli izvršena je korekcija cijena koje su prikazane u izvotku iz zbirke kupoprodajnih cijena zbog protoka vremena, odnosno primijenjeno je međuvremensko izjednačenje na temelju hedonističkog indeksa cijena nekretnina (Državni zavod za statistiku).

	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	16	17	18
R.BR.	VRSTA UGOVORA	VRSTA NEKRETNINE	ZEMLJIŠNA KNJIGA		KATASTAR		NAMJENA	KOEFIČIJENT ISKORISTIVOSTI	KOEFIČIJENT ZA PRERAČUNAVANJE	KATEGORIJA ZEMLJIŠTA	UDJEL VRIJEDNOSTI U POSTOTCIMA	POVRŠINA ZEMLJIŠTA (m ²)	CIJENA (kn/m ²)	UKUPNI UGOVORENI IZNOS (kn)	DATUM SKLAPANJA UGOVORA	HEDONISTIČKI INDEKS CIJENA (za datum kupoprodaje)	HEDONISTIČKI INDEKS CIJENA (za datum procjene)	MEĐUVREMENSKI IZJEDNAČENA CIJENA (kn/m ²)
			K.O.	K.Č.	K.O.	K.Č.												
1	KP	GZ	STARI GRAD	3940/1	STARI GRAD	3940/1	P	0,80	1,00	1. KATEGORIJA	100%	44,00	110,09	4.843,83	30.12.2020.	127,60	170,90	147,44
2	KP	GZ	STARI GRAD	4230/1	STARI GRAD	4230/1	P	0,80	1,00	1. KATEGORIJA	100%	27,80	115,11	3.200,00	23.09.2022.	155,80	170,90	126,26
3	KP	GZ	STARI GRAD	2812/1	STARI GRAD	2812/1	P	0,80	1,00	1. KATEGORIJA	100%	75,42	92,70	6.991,67	05.02.2020.	125,40	170,90	126,34
4	KP	GZ	ZAMET	4511/8	ZAMET	4511/8	P	0,80	1,00	1. KATEGORIJA	100%	160,00	175,86	28.137,24	04.01.2023.	166,70	170,90	180,29
5	KP	GZ	ZAMET	3713/2	ZAMET	3713/2	P	0,80	1,00	1. KATEGORIJA	100%	669,00	98,79	66.092,01	13.05.2021.	134,30	170,90	125,72
6	KP	GZ	ZAMET	2813	ZAMET	2813	P	0,80	1,00	1. KATEGORIJA	100%	570,98	107,79	61.546,58	04.02.2022.	147,30	170,90	125,06
																	PROSJEK	138,52

Tablica baznih indeksa – izvor Državni zavod za statistiku

Godina	Tromjesečje	Bazni indeksi, 2015. = 100 ^a						Tromjesečne stope promjene (u %) ^b						Godišnje stope promjene (u %) ^b					
		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

a) Indeksi (od prvog tromjesečja 2017. referentno razdoblje za indeks cijena stambenih nekretnina jest 2015. = 100.).

b) Prema Eurostatovoj praksi, promjene u referentnoj godini dovele su do revizije prethodno objavljenih stopa promjene zbog toga što se stope promjene izračunane iz serije 2015. = 100 mogu razlikovati od stopa promjene izračunanih iz serije 2010. = 100 zbog zaokruživanja.

Napomena: Za potrebe korisnika, u suradnji Državnog zavoda za statistiku i Hrvatske narodne banke, izračunata je produljena tromjesečna serija indeksa od prvog tromjesečja 2002., otkada su dostupni podaci Porezne uprave Ministarstva financija za kategoriju ukupno i za tri definirana geografska područja – Grad Zagreb, Jadran i Ostalo.

Izvor: Državni zavod za statistiku

4.1.3 INTERKVALITATIVNO IZJEDNAČENJE

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. Koeficijent za preračunavanje cijene dobiven je iz tablice Odstupanja zbog različite mjere građevinskog korištenja iz **Priloga 11 Pravilnika**.

	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	16	17	18	19
R.BR.	VRSTA UGOVORA	VRSTA NEKRETNINE	ZEMLJIŠNA KNJIGA		KATASTAR		NAMJENA	KOEFIČIJENT ISKORISTIVOSTI	KOEFIČIJENT ZA PRERAČUNAVANJE	KATEGORIJA ZEMLJIŠTA	UDJEL VRIJEDNOSTI U POSTOTCIMA	POVRŠINA ZEMLJIŠTA (m ²)	CIJENA (€/m ²)	UKUPNI UGOVORENI IZNOS (€)	DATUM SKLAPANJA UGOVORA	HEDONISTIČKI INDEKS CIJENA (za datum kupoprodaje)	HEDONISTIČKI INDEKS CIJENA (za datum procjene)	MEĐUVREMENSKI IZJEDNAČENA CIJENA (€/m ²)	INTERKVALITATIVNO IZJEDNAČENJE (kis) CIJENA (€/m ²) (18×9)
			K.O.	K.Č.	K.O.	K.Č.													
1	KP	GZ	STARI GRAD	3940/1	STARI GRAD	3940/1	P	0,80	1,00	1.KATEGORIJA	100%	44,00	110,09	4.843,83	30.12.2020.	127,60	170,90	147,44	147,44
2	KP	GZ	STARI GRAD	4230/1	STARI GRAD	4230/1	P	0,80	1,00	1.KATEGORIJA	100%	27,80	115,11	3.200,00	23.09.2022.	155,80	170,90	126,26	126,26
3	KP	GZ	STARI GRAD	2812/1	STARI GRAD	2812/1	P	0,80	1,00	1.KATEGORIJA	100%	75,42	92,70	6.991,67	05.02.2020.	125,40	170,90	126,34	126,34
4	KP	GZ	ZAMET	4511/8	ZAMET	4511/8	P	0,80	1,00	1.KATEGORIJA	100%	160,00	175,86	28.137,24	04.01.2023.	166,70	170,90	180,29	180,29
5	KP	GZ	ZAMET	3713/2	ZAMET	3713/2	P	0,80	1,00	1.KATEGORIJA	100%	669,00	98,79	66.092,01	13.05.2021.	134,30	170,90	125,72	125,72
6	KP	GZ	ZAMET	2813	ZAMET	2813	P	0,80	1,00	1.KATEGORIJA	100%	570,98	107,79	61.546,58	04.02.2022.	147,30	170,90	125,06	125,06
																	PROSJEK		138,52

4.1.4 IZJEDNAČENJE OVISNO O SPREMNOSTI ZA GRADNJU

Izjednačenje ovisno o spremnosti za gradnju je postupak kojim sve vrijednosti kupoprodaja nekretnina iz zbirke, koje nisu u odgovarajućoj kategoriji zemljišta, preračunavamo na odgovarajuću kategoriju. Pritom se koriste orijentacijski vrijednosni odnosi iz tablice u **Prilogu 4. Pravilnika**.

Prilog 4 Pravilnika o metodama procjene vrijednosti nekretnina (NN105/15) – 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

R.BR.	VRSTA UGOVORA	VRSTA NEKRETNINE	ZEMLJIŠNA KNJIGA		KATASTAR		NAMJENA	KOEFIČIJENT ISKORISTIVOSTI	KOEFIČIJENT ZA PRERAČUNAVANJE	KATEGORIJA ZEMLJIŠTA	UDJEL VRIJEDNOSTI U POSTOTCIMA	POVRŠINA ZEMLJIŠTA (m ²)	CIJENA (€/m ²)	UKUPNI UGOVORENI IZNOS (€)	DATUM SKLAPANJA UGOVORA	HEDONISTIČKI INDEKS CIJENA (za datum kupoprodaje)	HEDONISTIČKI INDEKS CIJENA (za datum procjene)	MEĐUVREMENSKI IZJEDNAČENA CIJENA (€/m ²)	INTERKVALITATIVNO IZJEDNAČENJE (kis) CIJENA (€/m ²) (18×9)	INTERKVALITATIVNO IZJEDNAČENJE (kategorija zemljišta) CIJENA (kn/m ²) (19×11)
			K.O.	K.Č.	K.O.	K.Č.														
1	KP	GZ	STARI GRAD	3940/1	STARI GRAD	3940/1	P	0,80	1,00	1. KATEGORIJA	100%	44,00	110,09	4.843,83	30.12.2020.	127,60	170,90	147,44	147,44	147,44
2	KP	GZ	STARI GRAD	4230/1	STARI GRAD	4230/1	P	0,80	1,00	1. KATEGORIJA	100%	27,80	115,11	3.200,00	23.09.2022.	155,80	170,90	126,26	126,26	126,26
3	KP	GZ	STARI GRAD	2812/1	STARI GRAD	2812/1	P	0,80	1,00	1. KATEGORIJA	100%	75,42	92,70	6.991,67	05.02.2020.	125,40	170,90	126,34	126,34	126,34
4	KP	GZ	ZAMET	4511/8	ZAMET	4511/8	P	0,80	1,00	1. KATEGORIJA	100%	160,00	175,86	28.137,24	04.01.2023.	166,70	170,90	180,29	180,29	180,29
5	KP	GZ	ZAMET	3713/2	ZAMET	3713/2	P	0,80	1,00	1. KATEGORIJA	100%	669,00	98,79	66.092,01	13.05.2021.	134,30	170,90	125,72	125,72	125,72
6	KP	GZ	ZAMET	2813	ZAMET	2813	P	0,80	1,00	1. KATEGORIJA	100%	570,98	107,79	61.546,58	04.02.2022.	147,30	170,90	125,06	125,06	125,06
																	PROSJEK			138,52

4.1.5 ISKLJUČIVANJE NEUOBİČAJENIH OKOLNOSTI

U sljedećim tablicama izvršena je analiza neuobičajenih okolnosti, odnosno, odstupanje od uobičajnih cijena zemljišta na tržištu nekretnina (pre male cijene od uobičajnih cijena na tržištu), odstupanja kupoprodajnih cijena većih od $\pm 30\%$ od prosječne kupoprodajne cijene (medijana) istovrsnih nekretnina. Uz priložene tablice vidljivo je da ima odstupanja kupoprodajnih cijena većih od $\pm 30\%$ od prosječne kupoprodajne cijene (medijana) istovrsnih nekretnina, i da ima izrazito malih cijena, pa će se takve nekretnine izuzeti iz izračuna.

- odstupanja kupoprodajnih cijena većih od $\pm 30\%$ od prosječne kupoprodajne cijene (medijana) istovrsnih nekretnina

	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	16	17	18	19	20	21
R.BR.	VRSTA UGOVORA	VRSTA NEKRETNINE	ZEMLJIŠNA KNJIGA		KATASTAR		NAMJENA	KOEFIČIJENT ISKORISTIVOSTI	KOEFIČIJENT ZA PRERAČUNAVANJE	KATEGORIJA ZEMLJIŠTA	UDJEL VRIJEDNOSTI U POSTOTCIMA	POVRŠINA ZEMLJIŠTA (m ²)	CIJENA (€/m ²)	UKUPNI UGOVORENI IZNOS (€)	DATUM SKLAPANJA UGOVORA	HEDONISTIČKI INDEKS CIJENA (za datum kupoprodaje)	HEDONISTIČKI INDEKS CIJENA (za datum prodaje)	MEĐUVREMENSKI IZJEDNAČENA CIJENA (€/m ²)	INTERKVALITATIVNO IZJEDNAČENJE (kis) CIJENA (€/m ²) (18×9)	INTERKVALITATIVNO IZJEDNAČENJE (kategorija zemljišta) CIJENA (kn/m ²) (19×11)	ODSTUPANJE OD PROSJEKA (%)
			K.O.	K.Č.	K.O.	K.Č.															
1	KP	GZ	STARI GRAD	3940/1	STARI GRAD	3940/1	P	0,80	1,00	I. KATEGORIJA	100%	44,00	110,09	4.843,83	30.12.2020.	127,60	170,90	147,44	147,44	147,44	6,44
2	KP	GZ	STARI GRAD	4230/1	STARI GRAD	4230/1	P	0,80	1,00	I. KATEGORIJA	100%	27,80	115,11	3.200,00	23.09.2022.	155,80	170,90	126,26	126,26	126,26	-8,85
3	KP	GZ	STARI GRAD	2812/1	STARI GRAD	2812/1	P	0,80	1,00	I. KATEGORIJA	100%	75,42	92,70	6.991,67	05.02.2020.	125,40	170,90	126,34	126,34	126,34	-8,79
4	KP	GZ	ZAMET	4511/8	ZAMET	4511/8	P	0,80	1,00	I. KATEGORIJA	100%	160,00	175,86	28.137,24	04.01.2023.	166,70	170,90	180,29	180,29	180,29	30,15
5	KP	GZ	ZAMET	3713/2	ZAMET	3713/2	P	0,80	1,00	I. KATEGORIJA	100%	669,00	98,79	66.092,01	13.05.2021.	134,30	170,90	125,72	125,72	125,72	-9,24
6	KP	GZ	ZAMET	2813	ZAMET	2813	P	0,80	1,00	I. KATEGORIJA	100%	570,98	107,79	61.546,58	04.02.2022.	147,30	170,90	125,06	125,06	125,06	-9,72
																	PROSJEK			138,52	

4.1.6. STATISTIČKA OBRADA I IZRAČUN

Nakon analize pribavljenih podataka (zbirka kupoprodajnih cijena), te nakon provedbe međuvremenskog, interkvalitativnog izjednačavanja i ostalih analiza, sukladno općim vrijednosnim odnosima na tržištu nekretnina i kakvoći nekretnina, utvrđeno je da je za predmetnu nekretninu moguće provesti poredbenu metodu procjene. Poredbenom metodom se tržišna vrijednost određuje iz najmanje tri kupoprodajne cijene (transakcije) poredbenih nekretnina, u ovom slučaju određena je tržišna vrijednost iz tri kupoprodajnih cijena (transakcija) poredbenih nekretnina.

	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	16	17	18	19	20	21
R.BR.	VRSTA UGOVORA	VRSTA NEKRETNINE	ZEMLJIŠNA KNIIGA		KATASTAR		NAMJENA	KOEFIGIJENT ISKORISTIVOSTI	KOEFIGIJENT ZA PRERAČUNAVANJE	KATEGORIJA ZEMLJIŠTA	UDJEL VRIJEDNOSTI U POSTOTCIMA	POVRŠINA ZEMLJIŠTA (m ²)	CIJENA (€/m ²)	UKUPNI UGOVORENI IZNOS (€)	DATUM SKLAPANJA UGOVORA	HEDONISTIČKI INDEKS CIJENA (za datum kupoprodaje)	HEDONISTIČKI INDEKS CIJENA (za datum procjene)	MEĐUVREMENSKI IZJEDNAČENA CIJENA (€/m ²)	INTERKVALITATIVNO IZJEDNAČENJE (kis) CIJENA (€/m ²) (18x9)	INTERKVALITATIVNO IZJEDNAČENJE (kategorija zemljišta) CIJENA (kn/m ²) (19x11)	ODSTUPANJE OD PROSJEKA (%)
			K.O.	K.Č.	K.O.	K.Č.															
1	KP	GZ	STARI GRAD	3940/1	STARI GRAD	3940/1	P	0,80	1,00	I. KATEGORIJA	100%	44,00	110,09	4.843,83	30.12.2020.	127,60	170,90	147,44	147,44	147,44	13,27
2	KP	GZ	STARI GRAD	4230/1	STARI GRAD	4230/1	P	0,80	1,00	I. KATEGORIJA	100%	27,80	115,11	3.200,00	23.09.2022.	155,80	170,90	126,26	126,26	126,26	-3,00
3	KP	GZ	STARI GRAD	2812/1	STARI GRAD	2812/1	P	0,80	1,00	I. KATEGORIJA	100%	75,42	92,70	6.991,67	05.02.2020.	125,40	170,90	126,34	126,34	126,34	-2,94
5	KP	GZ	ZAMET	3713/2	ZAMET	3713/2	P	0,80	1,00	I. KATEGORIJA	100%	669,00	98,79	66.092,01	13.05.2021.	134,30	170,90	125,72	125,72	125,72	-3,42
6	KP	GZ	ZAMET	2813	ZAMET	2813	P	0,80	1,00	I. KATEGORIJA	100%	570,98	107,79	61.546,58	04.02.2022.	147,30	170,90	125,06	125,06	125,06	-3,92
																	PROSJEK			130,16	

Vrijednost zemljišta = $3.103 \text{ m}^2 / 100 \times 5 = 155,15 \text{ m}^2 \times 130,16 \text{ €/m}^2 = 20.194,32 \text{ €}$

4.1.7. POSLOVNA ZGRADA – TROŠKOVNA METODANGP = 229,74 m²**Jedinična cijena izgradnje ekvivalentne zgrade (Jc) = 796,34€**

Etalonska cijena građenja za primjenu u drugim propisima utvrđuje se u iznosu od 6.000,00 kuna po m² korisne površine stana što preračunato u eure po fiksnom tečaju konverzije kune u euro iznosi 796,34 eura po m² korisne površine stana, (NN 154/2022).

POVRŠINA PREDMETNOG OBJEKTA (m ²)	229,74
nova vrijednost (€/m ²)	796,34
VRIJEDNOST NOVOGRADNJE - UKUPNO (€)	182.951,15
GODINA PROCJENE (godina)	2023
GODINA IZGRADNJE (godina)	1980
STAROST OBJEKTA (godina)	43
ODRŽIVI VIJEK TRAJANJA KONSTRUKCIJE - OVK (godina)	120
PREOSTALI VIJEK KORIŠTENJA (godina)	77
RELATIVNA STAROST (%)	36
ODABRANI FAKTOR KORIŠTENJA - FK MATRICA	1
RELATIVNI OSTATAK ODRŽIVOG VIJEKA KORIŠTENJA (%)	75
OSTATAK ODRŽIVOG VIJEKA KORIŠTENJA - OOVK (godina)	90
ZAMJENSKA STAROST ZGRADE (godina)	30
LINEARNI OTPIS - UMANJENJE (%)	25
LINEARNI OTPIS - UMANJENJE (€)	45.737,79
PREOSTALA SADAŠNJA VRIJEDNOST (€)	137.213,36
PREOSTALA SADAŠNJA VRIJEDNOST (€/m²)	597,26

Građevinska vrijednost (GV) = 229,74 x 597,26 = 137.213,36 €

4.1.7. OSTALI TROŠKOVI

- Vanjsko uređenje te vanjski uređaji ili oprema

Nema elemenata za izračun ovih troškova

- Projekti, nadzor, geodetske usluge i sl.

$$Ut = Nv \times 4,0\% = 137.213,36\text{€} \times 4,0\% = \mathbf{5.488,53\text{€}}$$

- Doprinosi i priključci

$$\text{Komunalni doprinos} \times 689,22 \text{ m}^3 \times 13,77 \text{ € (103,72 kn/m}^3\text{)} = \mathbf{9.490,56\text{€}}$$

Jedinična cijena komunalnog doprinosa po m³ u kunama

Odluka o komunalnom doprinosu
(Službene novine Grada Rijeke br. [4/19](#))

ZONA	JEDINIČNA CIJENA PO M ³ U KUNAMA				
	NAMJENA				
	trgovačka i ugostiteljska	uredska i uslužna	proizvodna i industrijska	stambena	javna
I atraktivna	117,55	110,63	82,97	41,49	20,74
II	114,78	103,72	76,06	38,72	19,36
III	113,40	82,97	62,23	34,57	17,98
IV	110,63	76,06	41,49	27,66	16,59

- Jedinična cijena priključka struje (NN 51/17, 31/18, 104/20) = 179,18 €/kW x 10,0 kW = **1.791,80 €**
- Priključak vode **2.650,00 €**
- Priključak kanalizacije **3.100,00 €**

UKUPNO DOPRINOSI I PRIKLJUČCI 17.032,36 €

4.1.8. REKAPITULACIJA TROŠKOVNE VRIJEDNOSTI NEKRETNINE

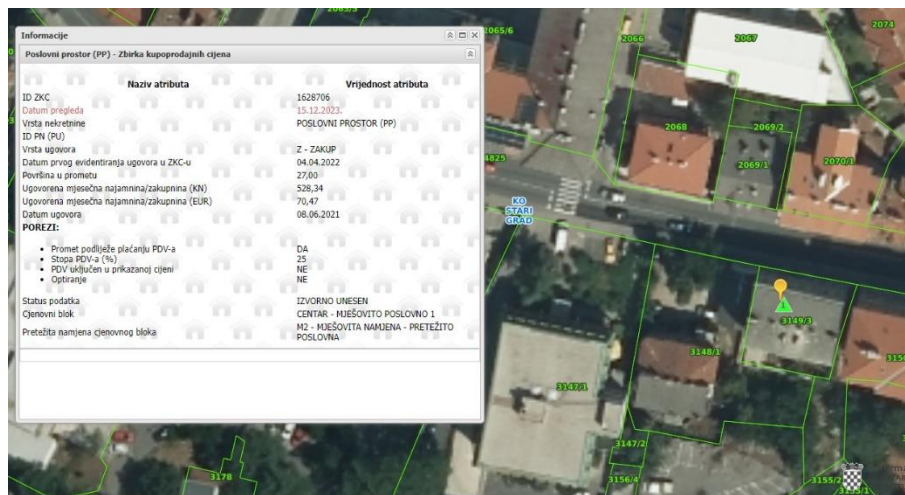
	ZEMLJIŠTE, DOPRINOSI I PRIKLJUČCI	
1	ZEMLJIŠTE	20.194,32 €
2	DOPRINOSI I PRIKLJUČCI	17.032,36 €
	UKUPNO:	37.226,68 €
	POSLOVNI PROSTOR I OSTALI TROŠKOVI	
1	POSLOVNI PROSTOR	137.213,36 €
2	OSTALI TROŠKOVI	20.194,32 €
	UKUPNO:	157.407,68 €
	SVEUKUPNO:	194.634,36 €
	OSTALE OKOLNOSTI	
1	Umanjenje vrijednosti građevine zbog građevinskih nedostataka i/ili šteta (čl. 61. Pravilnika)	0%
		0,00 €
		0,00 €
2	Druge okolnosti koje utječu na vrijednost građevina (čl. 62. Pravilnika)	0%
		0,00 €
		0,00 €
	PRIVREMENA VRIJEDNOST	194.634,36 €
	* Koeficijent prilagodbe prema članku 33. Pravilnika	1,00 €
	TRŽIŠNA VRIJEDNOST :	194.634,36 €

*Budući da ne postoji uređena baza podataka s koeficijentima za prilagodbu koje Zakon o procjeni vrijednosti nekretnina i Pravilnik o metodama procjene vrijednosti nekretnina propisuju, prilikom prilagodbe privremene vrijednosti tržišnoj koristit će se podatak izračunat od strane procjenitelja prema vlastitom istraživanju za Grad Rijeku.

4.1.9. IZRAČUN TRŽIŠNE VRIJEDNOSTI NEKRETNINE – PRIHODOVNA METODA

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

USPOREDBA 1

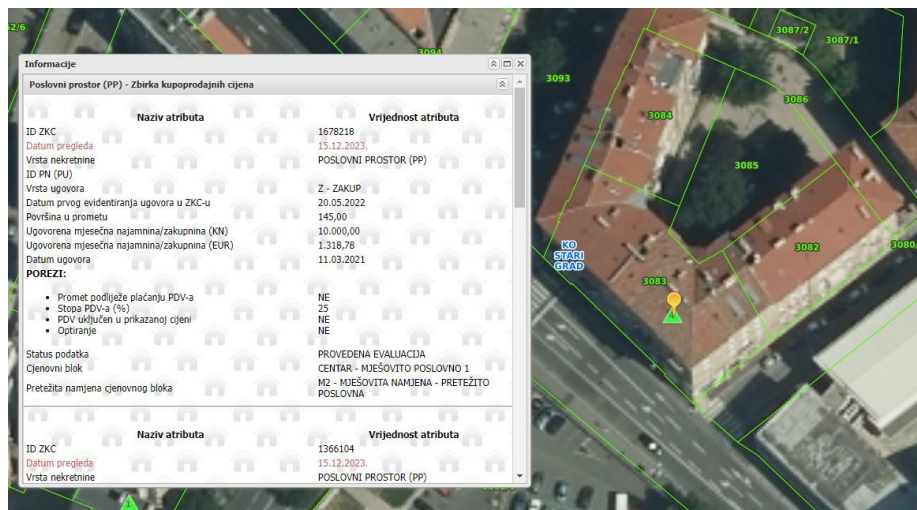


Sveukupna površina 27,00 m2

Dan sklapanja kupoprodajnog ugovora je 08.06.2021.

Cijena zakupa je 70,47 €/mj

USPOREDBA 2

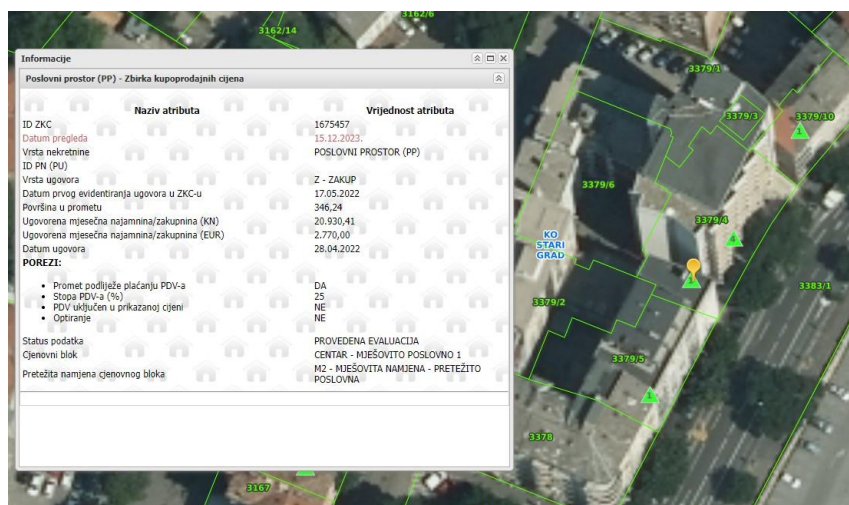


Sveukupna površina 145,00 m2

Dan sklapanja kupoprodajnog ugovora je 11.03.2021.

Cijena zakupa je 1.318,78 €/mj

USPOREDBA 3

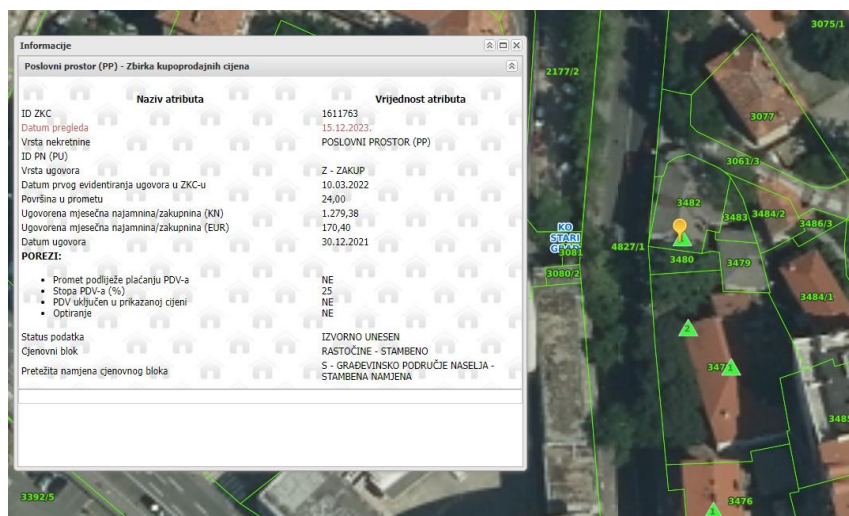


Sveukupna površina 346,24 m²

Dan sklapanja kupoprodajnog ugovora je 28.04.2022.

Cijena zakupa je 2.770,00 €/mj

USPOREDBA 4

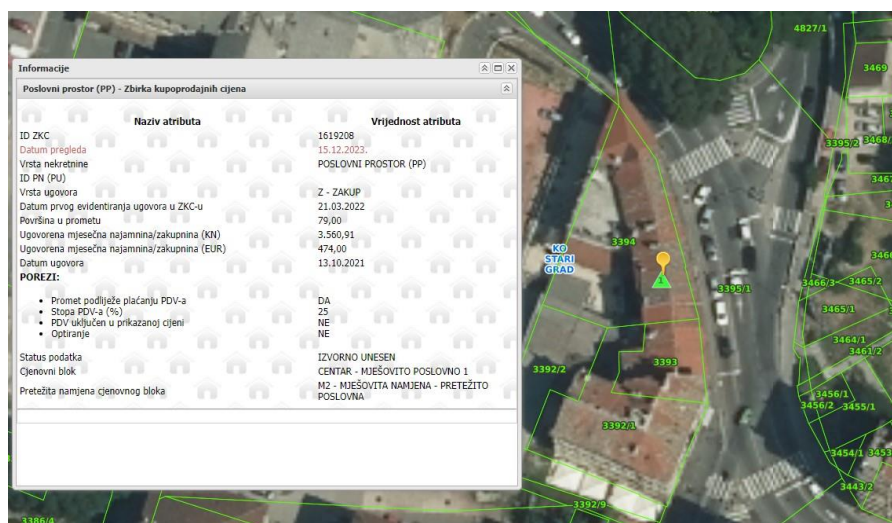


Sveukupna površina 24,00 m²

Dan sklapanja kupoprodajnog ugovora je 30.12.2021.

Cijena zakupa je 170,40 €/mj

USPOREDBA 5

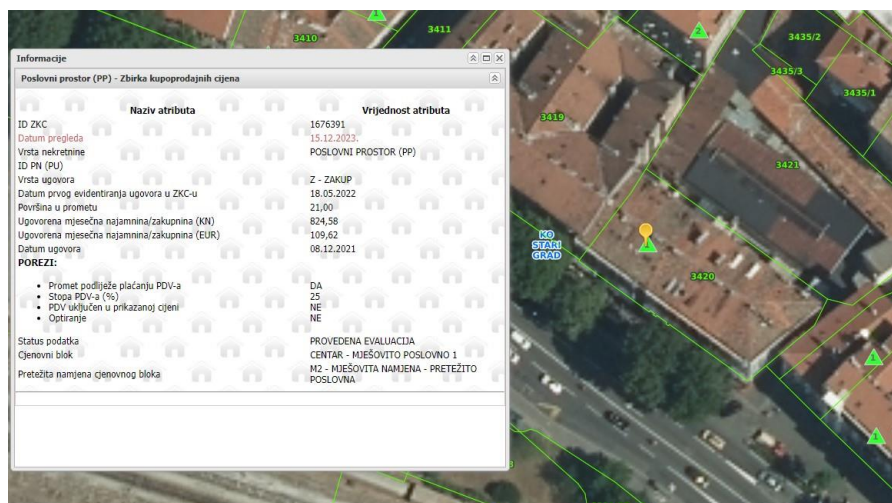


Sveukupna površina 79,00 m2

Dan sklapanja kupoprodajnog ugovora je 13.10.2021.

Cijena zakupa je 474,00 € /mj

USPOREDBA 6



Sveukupna površina 21,00 m2

Dan sklapanja kupoprodajnog ugovora je 08.12.2021.

Cijena zakupa je 109,62 € /mj

REDNI BROJ TRANSAKCIJE	1.	2.	3.	4.	5.	6.		
K.Č.	3149/3	3083	3379/4	3482	3394	3420		
K.O.	STARI GRAD	STARI GRAD	STARI GRAD	STARI GRAD	STARI GRAD	STARI GRAD		
VRSTA NEKRETNINE	POSLOVNI PROSTOR	POSLOVNI PROSTOR	POSLOVNI PROSTOR	POSLOVNI PROSTOR	POSLOVNI PROSTOR	POSLOVNI PROSTOR		
POVRŠINA PROSTORA	27,00	145,00	346,24	24,00	79,00	21,00		
PRIPADAK	-	-	-	-	-	-		
UKUPNO UGOVORENI IZNOS ZAKUPA	70,47 €	1.318,78 €	2.770,00 €	170,40 €	474,00 €	109,62 €		
JEDINIČNA CIJENA	2,61 €	9,10 €	8,00 €	7,10 €	6,00 €	5,22 €		
DATUM SKLAPANJA UGOVORA	08.06.2021.	11.03.2021.	28.04.2022.	30.12.2021.	13.10.2021.	08.12.2021.		
PRIBLIŽNA GODINA IZGRADNJE								
KATNOST ZGRADE - BROJ NADZEMNIH ETAŽA	P+1	P+4	P+5	P+3	P+4	P+3		
KAT	1	1	1	1	1	1		
SOBNOST	-	-	-	-	-	-		
CJENOVNI BLOK	CENTAR MJEŠOVITO POSLOVNO 1	CENTAR MJEŠOVITO POSLOVNO 1	CENTAR MJEŠOVITO POSLOVNO 1	CENTAR MJEŠOVITO POSLOVNO 1	CENTAR MJEŠOVITO POSLOVNO 1	CENTAR MJEŠOVITO POSLOVNO 1		
ULAZI U PRORAČUN	DA	DA	DA	DA	DA	DA		
RAZLOG ISKLJUČENJA IZ USPOREDBE								
MEĐUVREMENSKO IZJEDNAČENJE								
Indeks na dan transakcije	134,30	132,80	151,50	160,90	142,50	142,50		
indeks na dan procjene	170,90	170,90	170,90	170,90	170,90	170,90		
Korektivni faktor (PN/UN)	1,27	1,29	1,13	1,06	1,20	1,20		
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	3,08 kn	10,84 kn	8,36 kn	6,98 kn	6,66 kn	5,80 kn		
PROSJEČNA IZJEDNAČENA JEDINIČNA CIJENA (€/m²)	6,95 €							
APSOLUTNO ODSTUPANJE	-3,88	3,89	1,40	0,03	-0,29	-1,16		
RELATIVNO ODSTUPANJE	-55,76%	55,89%	20,20%	0,44%	-4,16%	-16,62%		
ULAZI / NE ULAZI U PRORAČUN	NE	NE	DA	DA	DA	DA		
ODABRANA USPOREDNA NEKRETNINA			8,36	6,98	6,66	5,80		
KVADRAT APSOLUTNIH ODSTUPANJA			1,97	0,00	0,08	1,33		
SUMA KVADRATNIH APSOLUTNIH ODSTUPANJA	3,39			STANDARDNA DEVIJACIJA		0,92	13,25%	
JEDINIČNA VRIJEDNOST POSLOVNOG PROSTORA (€/m²)	6,95 €		DVOSTRUKA STANDARDNA DEVIJACIJA			1,84		

Po provedenoj analizi tržišta, određena je prosječna jedinična cijena usporedive, odnosno prikladne orijentacijske nekretnine na promatranoj makrolokaciji za predmetno područje : **6,95 €/m²**.

4.3.2. UKUPNA TRŽIŠNA VRIJEDNOST NEKRETNINE

PARAMETAR	NGP (m ²)	CIJENA (€/m ²)	VRIJEDNOST (€)
ZAKUPNINA			
suteren	229,74	6,95	1.596,69
UKUPNO	229,74	6,95	1.596,69
UKUPNI GODIŠNJI PRIHOD (€)			19.160,32
TROŠKOVI GOSPODARENJA			
upravljanje nekretninom do 2% NHZ	1,00%		15,97
održavanje, pogon (režije) i zaštita od 7-25% ukupnog godišnjeg prihoda ili u apsolutnom iznosu €/m ² godišnje, ovisno o vrsti i starosti građevine)	8,00%		127,74
Rizik od gubitka najamnine/zakupnine (paušalno: 2 % NHZ za stanovanje i 4 % za NHZ za	4,00%		63,87
UKUPNO	13,00%		207,57
UKUPNI GODIŠNJI TROŠKOVI (€)			2.490,84
ČISTI GODIŠNJI PRIHOD PG (€)			16.669,47
oportunitetni trošak zemljišta	100,00%		
	20.194,32 €	2,00%	403,89
ČISTI GODIŠNJI PRIHOD GRAĐEVINE (€)			16.265,59
odabrana kamatna stopa na nekretnine p	5,00%		
prema položaju nekretnine (od -1,0% do +1,0%)	0,00%		
kvaliteta građevine (od -0,5% do 1,0%)	1,00%		
gospodarska situacija (od -0,5% do 1,0%)	0,00%		
razvojni potencijal nekretnine (od -2,0% do 0,0%)	0,00%		
korigirana kamatna stopa na nekretnine p'	6,00%		
predvidivi ostatak održivog vijeka korištenja OOVK	90	god	
multiplikator M	16,58		
VRIJEDNOST GRAĐEVINE (€)			269.683,46
DODACI (€)			0,00
ODBICI (€)			0,00
VRIJEDNOST ZEMLJIŠTA (€)			20.194,32
PRIHODOVNA VRIJEDNOST NEKRETNINE (€)			289.877,78
Koeficijent prilagodbe* prema čl. 33. Pravilnika			1,00
TRŽIŠNA VRIJEDNOST NEKRETNINE			289.877,78 €
			2.184.084,12 kn

*Budući da ne postoji uređena baza podataka s koeficijentima za prilagodbu koje Zakon o procjeni vrijednosti nekretnina i Pravilnik o metodama procjene vrijednosti nekretnina propisuju, prilikom prilagodbe privremene vrijednosti tržišnoj koristiti će se podatak izračunat od strane procjenitelja prema vlastitom istraživanju za Grad Rijeku.

4.3.3. 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:

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

$$K_p = 0,28 \times 0,84 + 0,09 \times 0,92 + 0,22 \times 1,08 + 0,27 \times 1,08 + 0,14 \times 1,00$$

$$K_p = 0,24 + 0,08 + 0,24 + 0,29 + 0,14$$

$$K_p = 0,9872$$

NEKRETNINA		POSLOVNI PROSTOR	POSLOVNI PROSTOR
PROSJEČNA CIJENA		1.261,76 €	9.506,73 kn
POVRŠINA PREDMETNE NEKRETNINE (m ²)		229,74	229,74
VRIJEDNOST PRIJE KOREKCIJE		289.877,78 €	2.184.084,13 kn
KOREKCIJA NA TRŽIŠNU VRIJEDNOST			
KOEFICIJENT POVOLJNOSTI POSLOVNOG PROSTORA U ZGRADI - K_p			
KOEFICIJENT ORIJENTACIJE 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		0,9872	0,9872
		286.167,34 €	2.156.127,86 kn
ODBICI			
utjecaj buke	povremeno/ograničeno <5%	2,00%	2,00%
utjecaj zagađenja zraka	nizak <10%	1,00%	1,00%
održavanje zgrade	odlično	0,00%	0,00%
održavanje prostora	odlično	0,00%	0,00%
UKUPNO ODBICI		3,00%	3,00%
		8.585,02 €	64.683,84 kn
DODACI			
Dobra lokacija: 0 do + 5%		5,00%	5,00%
Novoadaptirano: < 5%		4,00%	4,00%
Instalacije: klima, PVC stolarija, kvalitetni ugrađeni materijali, : <10%		7,00%	7,00%
UKUPNO DODACI		16,00%	16,00%
		45.786,78 €	344.980,46 kn
TRŽNA VRIJEDNOST POSLOVNOG PROSTORA		323.369,10 €	2.436.424,48 kn
ZAOKRUŽENO		323.400 €	
JEDINIČNA CIJENA POSLOVNOG PROSTORA		1.407,54 €	10.605,14 kn
NAPOMENA:			
Korišteni su podaci iz zbirke kupoprodajnih cijena - E-NEKRETNINE			

5 REKAPITULACIJA

Temeljem izrađenog procjembenog elaborata, utvrđena je tržišna vrijednost nekretnine – dio poslovne zgrade – poslovni prostor broj 1 u suterenu poslovne zgrade u Rijeci, Vukovarska 7B, zgrada sagrađena na katastarskoj čestici k.č. 3147/1, k.o. STARI GRAD, sve upisano u zemljišnu knjigu, gruntnovne čestice z.k.č. 1197/1 i 1197/2, z.k.ul.broj 1461; k.o. RIJEKA, kao etažno vlasništvo(E-54), suvlasnički dio 5/100 , 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 € na cijele tisućice, pa proizlazi da je vrijednost predmetne nekretnine:

323.000,00 €

6. IZJAVA VJEŠTAKA

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.

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 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 2 primjerka, jedan primjerak ostaje kod vještaka (ukupno tri primjerka).

Elaborat je izrađen na temelju narudžbe od strane ZANATOPREMA ZANATSKA ZADRUGA U STEČAJU RIJEKA, Vukovarska 7B, kao Naručitelja ovog elaborata.

Elaborat je ispisan na ukupno četrdeset i sedam (47) stranica zajedno sa ovom, dok je na stranici 48, prilog sa fotodokumentacijom, sveukupno četrdeset i osam (48) stranica.

Ostali prilozi nisu numerirani, već su priloženi prema specifikaciji.

U Rijeci, 16. 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

