

**PROCJEMBENI ELABORAT  
TRŽIŠNE VRIJEDNOSTI NEKRETNINE**

NEKRETNINA:

Poslovni prostor URED 2 kao posebni etažni dio (E-15) u prizemlju i međukatu poslovne zgrade u Umagu, Šetalište V. Gortana 38. na k.č. 2101 k.o. Umag

NARUČITELJ  
PROCJENE:

AKOS d.o.o. (OIB 71848777976)  
42000 Varaždin, D. Rakovca 3.

SVRHA PROCJENE:

Utvrđivanje tržišne vrijednosti nekretnine radi prodaje u stečajnom postupku



PROCIJENJENA TRŽIŠNA VRIJEDNOST NEKRETNINE			
	<b>48.000,00 EUR</b>		<b>355.645,20 KN</b>
	1.461,60 EUR/m <sup>2</sup>		10.829,40 KN/m <sup>2</sup>



Datum vrednovanja: 09.10.2019. / Dan kakvoće: 01.10.2019.

Procjena tržišne vrijednosti poslovnog prostora uredskog tipa (E-15) u Umagu, Šet. V. Gortana 38. na k.č. 2101 k.o. Umag

**SADRŽAJ ELABORATA:**

0. SAŽETAK PROCJENE	3
1. OVLAŠTENJE	4
1.1. Ovlaštenje Naručitelja procjene	4
1.2. Status i ovlaštenje sudskog vještaka/procjenitelja	4
1.3. Izjava sudskog vještaka/procjenitelja	4
2. POPIS PRIMIJENJENIH PROPISA I LITERATURE	5
3. ZADATAK	6
3.1. Naručitelj procjene	6
3.2. Predmet procjene	6
3.3. Svrha procjene nekretnine	6
3.4. Dan vrednovanja/dan kakvoće	6
3.5. Podaci o vlasništvu nekretnine	6
3.6. Identifikacija nekretnine	7
4. REZULTATI OČEVIDA	8
4.1. Dan i način izvršenog očevida	8
4.2. Karakteristične fotografije nekretnine	8
4.3. Obilježja stanja nekretnine	9
4.3.1. Obilježja lokacije i vanjskog uređenja	9
4.3.2. Funkcionalnost nekretnine	9
4.3.3. Geometrijski podaci	10
5. KAKVOĆA NEKRETNINE	11
5.1. Značajna obilježja nekretnine	11
5.2. Podaci o teretima na nekretnini	11
5.3. Legalnost nekretnine	11
6. PRIKAZ OPĆIH VRIJEDNOSTI NA TRŽIŠTU	12
7. PRIBAVLJENI PODACI ZA PROCJENU	13
7.1. Prikaz i analiza pribavljenih podataka	13
7.2. Obrazloženje za odabranu metodu procjene	13
8. PROCJENA TRŽIŠNE VRIJEDNOSTI	14
8.1. Izračun vrijednosti zgrade prihodovnom metodom	14
8.2. Izračun vrijednosti zgrade usporednom metodom	15
9. ZAKLJUČAK	17
9.1. Neuobičajene okolnosti	17
9.2. Tržišna vrijednost nekretnine	17
10. PRILOZI	18



-3-

## 0. SAŽETAK PROCJENE

OPĆI PODACI		
NARUČITELJ PROCJENE	AKOS d.o.o. (OIB 71848777976)u stečaju 52470 Varaždin, D. Rakovca 3.	
DATUM VREDNOVANJA	09. listopada 2019. Godine	
DAN KAKVOĆE	01. listopada 2019. Godine	
SVRHA PROCJENE	Procjena tržišne vrijednosti dijela nekretnine (posebnog dijela) radi prodaje u stečajnom postupku	
PRETPOSTAVKA	Ponuda na otvorenom tržištu	
IDENTIFIKACIJA		
VRSTA NERETNINE	Poslovni prostor uredskog tipa u poslovnoj zgradi mješovite, pretežito poslovne namjene (M2, K1)	
ZEMLJIŠNA KNJIGA	k.č. 2101 k.o. Umag (z.k.ul. 2338): etažno vlasništvo s određenim omjerima: suvlasnički dio 61/10000 (E-15) – poslovni prostor URED 2 u prizemlju i međukatu sa 32,84 m2 KP (47,78 m2 NKP) označen tamno zelenom bojom	
KATASTAR	Posj. List 4693: zgrada mješovite uporabe sa 3.291,00 m2 i uređeno zemljište sa 4.180,00 m2 (ukupno 7.471,00 m2)	
ADRESA	UMAG, Šetalište Vladimira Gortana 38.	
(SU)VLASNIK ETAŽNOG DIJELA	AKOS d.o.o. (OIB 71848777976) iz 42000 Varaždina, D. Rakovca 3.1/1 dijela	
PODACI O NERETNINI		
OPIS	Poslovni prostor uredske/trgovačke namjene u prizemlju i međukatu (u stvarnosti ga nema) poslovne zgrade, sa dvije prostorije i sanitarijama, funkcionalan, parking osiguran na javnim površinama	
KORISNA POVRŠINA	32,84 m2 KP (47,78 m2 NKP)	
VAŽEĆI PROSTORNI PLAN	UPU Umag (Službene novine Grada Umaga, br. 17/19)	
STAROST	Osnovna zgrada izgrađena 1968. Godine, rekonstrukcija zgrade, uspostava i uređenje prostora vršena je 2000. godine	
VLASNIŠTVO	Nesporo	
TERETI	Nema upisanih tereta koje utječu negativno na vrijednost	
LEGALNOST	Uredna	
OPĆE STANJE	Dobro	
PROCJENA		
TRŽIŠNA VRIJEDNOST	48.000,00 EUR	355.645,20 KN
JED. VRIJEDNOST	1.461,60 EUR/m2	10.829,40 KN/m2
SREDNJI TEČAJ IKB dd UMAG 09.10.2019.		100 EUR = 7.409274 KN
IZRADIO		

## Uputa o korištenju elaborata:

Informacije sadržane u ovom elaboratu povlaštene su i povjerljive te predstavljaju intelektualno vlasništvo izraditelja. Namijenjene su za upotrebu samo osobama i tvrtkama navedenim u ovom elaboratu kao i onima koji su posebno autorizirani od strane Naručitelja. Ovo kakvo sirenje, distribucija i kopiranje ovog elaborata strogo je zabranjeno bez pismenog odobrenja od strane Naručitelja ili Procjenitelja.



Datum vrednovanja: 09.10.2019. / Dan kakvoće: 01.10.2019.

Procjena tržišne vrijednosti poslovnog prostora uredskog tipa (E-15) u Umagu, Šet. V. Gortana 38. na k.č. 2101 k.o. Umag

## 1. OVLAŠTENJE

### 1.1. Ovlaštenje Naručitelja procjene

Po ovlaštenju Naručitelja procjene, tj. vlasnika nekretnine tvrtke AKOS d.o.o. iz Varaždina, D. Rakovca 3. putem Stečajne upraviteljice Vande Kovačević Gelenčer upućen sam na izradu procjene tržišne vrijednosti nekretnine, a radi se o poslovnom prostoru uredske/trgovačke namjene u prizemlju i međukatu zgrade mješovite, pretežito poslovne namjene na k.č. 2101 k.o. Umag u predjelu stambenog naselja Punta u Umagu, Šetalište Vladimira Gortana 38.

### 1.2. Status i ovlaštenje procjenitelja

Ja, Vlado Gamboc, dipl.ing.građ. iz Umaga, E. Škrinjara 1. (OIB 6842527422) imam status stalnog sudskog vještaka građevinske struke neprekidno od 1992. godine te dugogodišnje iskustvo u izradi procjena tržišne vrijednosti nekretnina.

Ovlaštenje za izradu procjena dato mi je važećim Rješenjem o imenovanju za stalnog sudskog vještaka graditeljske struke i procjene nekretnina za razdoblje od 4 godine koje je donio Predsjednik Županijskog suda u Puli dana 23. prosinca 2016. Godine (broj: 4 Su-2058/08), koje je priloženo ovom elaboratu.

Član sam Hrvatskog društva sudskih vještaka (HDSV) od 2007. godine (ev. Broj: 118262911001 od 07. Studenog 2007. Godine) i upisan u Registar stalnih sudskih vještaka i procjenitelja.

### 1.3. Izjava procjenitelja

U svojoj dosadašnjoj praksi izrađivao sam procjene tržišne vrijednosti nekretnina za potrebe Općinskog Suda u Bujama (Puli), više banaka (IKB d.d. Umag, ZABA Zagreb - PJ Umag, Veneto banka d.d. Zagreb i dr.) te mnogobrojnih fizičkih i pravnih osoba na području Istre i Kvarnerskog Primorja.

Obzirom na svoje vještačko iskustvo potvrđujem da sam u stanju izvršiti procjenu tržišne vrijednosti predmetne nekretnine neovisno te sukladno važećim propisima i pravilima struke.

Ovime izjavljujem da nisam u sukobu interesa i potvrđujem da nemam nikakve poslovne, pravne, vlasničke, suvlasničke ili slične interese na predmetnoj nekretnini te da nemam nikakve osobne ili poslovne interese vezane uz moguću procijenjenu vrijednost nekretnine.



-17-

## 9. ZAKLJUČAK

### 9.1. Isključivanje neuobičajenih okolnosti

Tržišna cijena dobivena prihodovnom metodom je prilično indikativna, obzirom da je izračun izveden sa relativno skromnom mjesečnom zakupninom. To bi, po mom mišljenju, bila vrijednost koja proizlazi iz realnih zakupnina i u slučajevima iznajmljivanja prostora za obavljanje srednje i manje akumulativnih djelatnosti.

U predmetnom slučaju radi o prostoru na relativno atraktivnoj lokaciji, za koji bi se mogla polučiti zasigurno i veća zakupnina, ali činjenica je da su svi poslovni prostori u prizemlju izvan funkcije, što upućuje na neku neuobičajenu okolnost.

Prema izračunu prihodovnom metodom tržišna vrijednost predmetnog poslovnog prostora od 32,84 m<sup>2</sup> bila bi **61.249,50 EUR** (1.865,10 EUR/m<sup>2</sup>).

Vrijednost dobivenu usporednom metodom, iako uveliko ovisi o ulaznim podacima usporednih nekretnina, smatram realnijom obzirom da odražava stanje na tržištu nekretnina.

Predmetna nekretnina ima relativno atraktivan položaj u naselju za poslovne funkcije u odnosu na blizinu centralnih događanja i javnih sadržaja, ali kako sam ranije naveo, najveći negativan utjecaj na tržišnu vrijednost nekretnine ima aktualna društvena i ekonomska kriza, zbog koje je bitno smanjena potražnja za poslovnim prostorijama na ovom području, a ta okolnost kao i relativna starost zgrade se već reflektira kod usporednih cijena.

Ako u ovom slučaju uvažimo da prostor ima međukat, odnosno veću visinu (ako se ukloni spuštenu strop) može se povećati vrijednost za najmanje 5%, pa bi tržišna vrijednost predmetne nekretnine bila:

$$45.621,30 \text{ EUR} \times (100\% + 5\%) = \mathbf{47.902,30 \text{ EUR}} \quad (1.458,70 \text{ EUR/m}^2)$$

Kako je vidljivo obje izračunate vrijednosti i prema prihodovnoj i usporednoj metodi prilično su bliske, ali smatram da se za mjerodavnu može smatrati usporedna metoda pa se može zaključiti da je ukupna vrijednost poslovnog prostora **48.000,00 EUR** (zaokruženo).

### 9.2. Tržišna vrijednost nekretnine

Prema tome, a obzirom na provedeni izračun prihodovnom i usporednom metodom te sve naprijed navedeno proizlazi da tržišna vrijednost etažnog dijela u zgardi mješovite, pretežito poslovne namjene na k.č. 2101 k.o. Umag u Umagu, Šetalište V. Gortana 38, tj.

**poslovnog prostora - UREDA 2 (E-15) u prizemlju i međukatu zgrade sa 32,84 m<sup>2</sup> korisne površine (47,78 m<sup>2</sup> NKP),**

odnosno najvjerojatnija cijena za koju bi predmetna nekretnina mogla biti razmijenjena na dan vrednovanja, između voljnog kupca i voljnog prodavatelja u transakciji po tržišnim uvjetima i bez prisile, nije veća od

**48.000,00 EUR (355.645,20 KN) ili 1.461,60 EUR/m<sup>2</sup> KP.**

U iskazanoj vrijednosti sadržan je PDV, ali nije sadržan porez na promet nekretnina.

Na dan 09.10.2019 godine vrijedio je odnos 1,00 EUR=7,409274 KN prema srednjem tečaju IKB dd Umag

Izradio: **Vlado Gamboc**

Datum vrednovanja: 09.10.2019. / Dan kakvoće: 01.10.2019.

Procjena tržišne vrijednosti poslovnog prostora uredskog tipa (E-15) u Umagu, Šet. V. Gortana 38. na k.č. 2101 k.o. Umag

